

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN AKTA JUAL BELI DI KECAMATAN TAMALATEA

(Studi Kasus: Akta Jual Beli nomor 03/2006)



Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum
pada Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

Oleh:

PRIHATINI HUDAHANIN

NIM: 10500111103

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR
2015**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN AKTA JUAL
BELI DI KECAMATAN TAMALATEA**

(Studi Kasus: Akta Jual Beli nomor 03/2006)



Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum
pada Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

Oleh:

PRIHATINI HUDAHANIN

NIM: 10500111103

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR
2015**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : PRIHATINI HUDAHANIN
NIM : 10500111103
Tempat/Tgl. Lahir : Bontotangnga, 6 Maret 1994
Jur/Prodi/Konsentrasi : Ilmu Hukum, Hukum Perdata
Fakultas/Program : Syariah dan Hukum, Strata satu
Alamat : Jeneponto
Judul : Analisis Yuridis terhadap Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea. (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adanya hasil karya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Jeneponto, 13 Maret 2015

Penyusun,

Prihatini Hudahanin
NIM: 10500111103

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, “Analisis Yuridis terhadap Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea. (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)”, yang disusun oleh Prihatini Hudahanin, NIM: 10500111103, Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah yang diseleggarakan pada hari Selasa, tanggal 10 Maret 2015 M, bertepatan dengan 19 Jumadil Awal 1436 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Makassar, 24 Maret 2015 M.

4 Jumadil Tsani 1436 H.

DEWAN PENGUJI:

Ketua : Prof. Dr. H. Ali Parman, M.A. (.....)

Sekretaris : Dr. Hamsir, M.Hum. (.....)

Munaqisy I : Dr. Marilang, S.H., M.Hum. (.....)

Munaqisy II : Abd. Rahman, S.Ag., M.Pd. (.....)

Pembimbing I : Erlina, S.H., M.H. (.....)

Pembimbing II : Dr. H. Muh. Saleh Ridwan M.Ag. (.....)

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar,

Prof. Dr. H. Ali Parman, M.A.

NIP. 195704141986031003

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah swt. atas limpahan kasih, sayang beserta segala nikmat-Nya sehingga skripsi yang berjudul: **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN AKTA JUAL BELI DI KECAMATAN TAMALATEA (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 03/2006)** dapat penulis selesaikan. Tak lupa salam beserta shalawat kepada Nabi Muhammad saw. Yang telah berjasa mengantar umat manusia dari zaman kebodohan menuju zaman intelek seperti saat ini.

Penulis menyadari skripsi ini hanya akan menjadi tumpukan kertas yang tak bermakna jika tak dihiasi dan diisi oleh saran-saran serta kritik dari beberapa orang yang berjasa dalam penyelesaian skripsi ini. Untuk itu dengan segala rasa hormat, Penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada orangtuaku, ayahanda terkasih **Yusrie Awal Palangkey S.Sos.** dan ibunda tercinta **samsiah** yang dengan sabar telah mencurahkan kasih sayang serta keikhlasannya dalam mendidik, mengasuh, membiayai, membesarkan serta untaian doa yang tiada henti-hentinya demi kebaikan penulis. Hingga kapan pun penulis takkan mampu membalasnya.

Tak lupa penulis sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu **Erlina, S.H.,M.H.**, selaku pembimbing I dan Bapak **Dr. H. Muh. Saleh Ridwan S.Ag.,M.Ag.** selaku Pembimbing II atas segala arahan, petunjuk, motivasi dan bimbingan yang telah diberikan sehingga skripsi ini dapat selesai.

Ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ahmad Thib raya selaku Pgs Rektor beserta Wakil Rektor I, II dan III UIN Alauddin Makassar.
2. Bapak Prof. Dr. H. Ali Parman selaku Dekan Fakultas Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar beserta Bapak, Ibu Wakil Dekan dan seluruh dosen pengajar, staf dan pegawai atas bantuannya selama penulis menjalani masa studi.
3. Bapak Dr. hamsir S.H.,M.Hum. selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Ibu Istiqamah S.H.,M.H. selaku Sekertaris Jurusan Ilmu Hukum.
4. Yth. Kepala Kecamatan Tamalatea Tamalatea Bpk. M. Basir S.Ag.,M.Si. dan KASI Survei, pengukuran dan pemetaan BPN Kabupaten Jeneponto Bpk. Yandri Pata La'lang A.Ptnh. serta Masyarakat kecamatan Tamalatea dan pihak-pihak yang terkait dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea atas informasi dan data yang diberikan sebagai bahan bakar penulisan skripsi ini.
5. Kakakku Nurhyati Namira, Ibnu Izzah dan Adikku Muhammad Palangkey yang senantiasa memberikan motivasi dan inspirasi selama menyusun skripsi ini.
6. Keluargaku Auntnini, papa saleh, Mama lo'mo, K'imhe, K'arfan, K'anis, K'Uli, K'Nursal, dan seluruh keluarga Besar Palangkey. Terima kasih atas

kontribusi, partisipasi, arahan, apresiasi dan dukungan semangat yang diberikan dalam proses penyelesaian skripsi ini.

7. Sahabat-sahabat seperjuangan Abdurrahman Supardi Usman, Rabita Tul Adawiyah, Hasdalil Mukminat, Yuyu Rohayu, Muh. Fajri, serta saudara-saudari Ilmu Hukum 2011 yang telah berkontribusi dalam proses penyelesaian skripsi ini.
8. Seluruh pihak yang berkontribusi atas penyelesaian penelitian dan skripsi ini yang tidak mampu Penulis sebutkan satu-persatu.

Besar harapan Penulis, agar skripsi ini dapat berimplikasi positif dalam perkembangan hukum di Indonesia, baik dalam dimensi teoritis maupun praktis. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diperlukan demi kesempurnaan skripsi ini.

Semoga Allah swt. selalu menaungi kita sekalian dengan rahmat-Nya dan semoga Allah swt. akan menilai dan menakur produk kerja keras ini sebagai amal ibadah yang berkelanjutan di sisi-Nya. Amin.

Makassar, 13 Maret 2015
Penulis,

Prihatini Hudahanin
NIM: 10500111103

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1-12
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Kajian Pustaka.....	6
E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN TEORITIS	13-19
A. Teori Kewenangan	13
B. Konsep Perbuatan Melawan Hukum.....	15
C. Teori Tanggung Jawab.....	16
D. Kerangka Konseptual.....	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	20-23
A. Jenis dan Lokasi Penelitian	20
B. Pendekatan Penelitian	20
C. Sumber Data.....	20
D. Metode Pengumpulan Data.....	21
E. Instrumen Penelitian.....	22
F. Populasi dan sampel.....	22
G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	23
H. Pengujian Keabsahan Data.....	23
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	24-68
A. Pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat sebagai PPAT Sementara.....	24
B. Tanggung jawab camat sebagai PPAT Sementara.....	60

BAB V	PENUTUP.....	69-70
	A. Kesimpulan	69
	B. Implikasi Penelitian.....	69
DAFTAR PUSTAKA		71
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....		74
RIWAYAT HIDUP.....		96



PEDOMAN TRANSLITERASI

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	b	be
ت	ta	t	te
ث	s\ a	s\	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	h} a	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	z\ al	z\	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	s} ad	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	d} ad	d}	de (dengan titik di bawah)
ط	t} a	t}	te (dengan titik di bawah)
ظ	z} a	z}	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik
غ	gain	g	ge
ف	fa	f	ef

ق	qaf	q	qi
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	wau	w	we
هـ	ha	h	ha
ء	hamzah	,	apostrof
ي	ya	y	ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fath}ah</i>	a	a
اِ	<i>kasrah</i>	i	i
اُ	<i>d}ammah</i>	u	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ	fath}ah dan ya	ai	a dan i
وُ	fath}ah dan wau	au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلَ : *hau-la*

3. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اِ...	<i>fath}ah</i> dan <i>alif</i>	a>	a dan garis di atas
يِ	<i>kasrah</i> dan <i>ya</i>	i>	i dan garis di atas
وُ	<i>d}ammah</i> dan <i>wau</i>	u>	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *ma>ta*

رَمَى : *rama>*

قِيلَ : *qi>la*

يَمُوتُ : *yamu>tu*

4. *Ta marbu>t}ah*

Transliterasi untuk *ta marbu>t}ah* ada dua, yaitu: *ta marbu>t}ah* yang hidup atau mendapat harkat *fath}ah*, *kasrah*, dan *d}ammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbu>t}ah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbu>t}ah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbu>t}ah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raud}ah al-at}fa>l*
الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madi>nah al-fa>d}ilah*
الْحِكْمَةُ : *al-h}ikmah*

5. *Syaddah (Tasydi>d)*

Syaddah atau *tasydi>d* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydi>d* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbana>*
نَجِّينَا : *najjai>na>*
الْحَقُّ : *al-h}aqq*
الْحَجَّ : *al-h}ajj*
نُعِمْ : *nu“ima*
عَدُوٌّ : *‘aduwwun*

Jika huruf ى ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ى), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (i>).

Contoh:

عَلِيٌّ : ‘Ali> (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)

عَرَبِيٌّ : ‘Arabi> (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma‘arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (*az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bila>du*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'muru>na*

النَّوْءُ : *al-nau'*

سَيِّئٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-Qur'a>n*), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Fi> Z{ila>l al-Qur'a>n

Al-Sunnah qabl al-tadwi>n

Al-'Iba>ra>t bi 'umu>m al-lafz} la> bi khus}u>s} al-sabab

9. *Lafz} al-Jala>lah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mud}a>f ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دَيْنُ اللَّهِ *di>>nulla>h* بِاِ اللَّهِ *billa>h*

Adapun *ta marbu>t}ah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz} al-jala>lah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمُ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ *hum fi> rah}matilla>h*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf

kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa ma> Muh}ammadun illa> rasu>l

Inna awwala baitin wud{i'a linna>si lallaz\i> bi Bakkata muba>rakan

Syahrū Ramad}a>n al-laz\i> unzila fi>h al-Qur'a>n

Nas}i>r al-Di>n al-T{u>si>

Abu>> Nas}r al-Fara>bi>

Al-Gaza>li>

Al-Munqiz\ min al-D}ala>l

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abu> (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contohnya:

Abu> al-Wali>d Muh}ammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd,
Abu> al-Wali>d Muh}ammad (bukan: Rusyd, Abu> al-Wali>d
Muh}ammad Ibnu)

Nas}r H{a>mid Abu> Zai>d, ditulis menjadi: Abu> Zai>d, Nas}r
H{a>mid (bukan: Zai>d, Nas}r H{ami>d Abu>)

ABSTRAK

Nama : Prihatini Hudahanin

NIM : 10500111103

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Di Kecamatan Tamalatea

(Studi kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain. Akta jual beli tanah dibuat oleh PPAT atau PPAT Sementara apabila disuatu daerah belum cukup terdapat PPAT. Akta jual beli merupakan akta otentik, karena memenuhi persyaratan yang terdapat di dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, akta jual beli tanah harus dibuat sesuai dengan pedoman pengisian akta.

Akan tetapi, timbul permasalahan bila akta yang dibuat oleh PPAT Sementara dalam hal ini Camat di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto yaitu Akta Jual Beli Nomor 03/2006 tidak sah dan autentik sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerdata. pertanyaannya adalah bagaimanakah sebenarnya proses penerbitan akta jual beli di Kecamatan Tamalatea? Dan bagaimanakah tanggungjawab Camat sebagai PPAT sementara terhadap akta yang dibuatnya jika terjadi maladministrasi? Untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan tersebut, digunakan metode penelitian hukum normatif dengan bentuk penelitian lapangan (*field research*) dan pendekatan yuridis.

Terdapat banyak kekeliruan yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT Sementara dalam membuat akta jual beli yang mengakibatkan akta yang dibuatnya cacat karena tidak memenuhi syarat materiil dan formil jual beli tanah. Tanggungjawab PPAT Sementara apabila akta yang dibuatnya batal atau batal demi hukum adalah pertanggungjawaban pribadi (*fautes de personalles*).

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal yang esensial dalam kehidupan manusia, oleh karena menyangkut hidup dan penghidupan manusia itu sendiri. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan konflik yang semakin kompleks. Hal ini dapat dimaklumi sebagai konsekuensi logis dari jumlah pertambahan penduduk yang terus meningkat, disamping makin beragamnya berbagai kepentingan masyarakat dan berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah. Benturan-benturan kepentingan tersebut menimbulkan konflik dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintah maupun antar lintas sektoral.

Konflik-konflik pertanahan yang sering terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, semakin maju masyarakat dan semakin padat penduduknya, maka akan menambah pentingnya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya.

Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Dalam pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sendiri dibagi menjadi tiga macam yaitu PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Untuk satu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, maka Camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT Sementara. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menentukan :

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Selanjutnya berkaitan dengan produk akta yang dibuat oleh camat Sebagai PPAT Sementara harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu:

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;

- b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan dalam undang-undang;
- c. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Sifat tertulis dari suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat suatu perjanjian tersebut mutlak dapat dijadikan sebagai alat bukti dikemudian hari. Oleh karena suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, yang menentukan bahwa:

Untuk terjadi kesepakatan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Hal diatas harus selaras dengan mekanisme atau proses pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT Sementara. Dimana proses jual beli tanah yang dibuat oleh atau dihadapannya selaku PPAT Sementara tidak terlepas dari keempat unsur perikatan yang sah menurut pasal 1320 KUHPdata yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Hal tersebut juga telah diatur dalam al-quran. Sebagaimana Allah berfirman dalam QS An-Nisa/4 : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahannya:

Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (Kementerian Agama RI, 2010)

Islam sangat menganjurkan seseorang melakukan jual beli dalam keadaan saling ridha serta sesuai dengan rukun dan syarat yang telah diatur dalam islam. Adapun rukun jual beli menurut islam yaitu :

1. Adanya penjual dan pembeli
2. Adanya barang yang dijual/ditransaksikan
3. Ijab (ucapan dari penjual saya jual) dan Qabul (ucapan dari pembeli saya beli) ini bentuknya sighat jual beli dengan ucapan. Adapun sighat dengan perbuatan yaitu seorang pembeli memberi uang dari barang yang ia ingin beli dan seorang penjual memberikan barang kepada pembeli tanpa ada ucapan.

Sedangkan syarat-syarat jual beli dalam islam yaitu:

1. Adanya keridhaan antara penjual dan pembeli
2. Orang yang mengadakan transaksi jual beli seseorang yang dibolehkan untuk menggunakan harta, yaitu seorang yang baligh, berakal, merdeka dan rasyiid (cerdik bukan idiot).
3. Penjual adalah seorang yang memiliki barang yang akan dijual atau yang menduduki kedudukan kepemilikan, seperti seorang yang diwakilkan untuk menjual barang.
4. Barang yang dijual adalah barang yang mubah (boleh) untuk diambil manfaatnya, seperti menjual makanan dan minuman yang halal dan bukan barang yang haram seperti menjual khamr (minuman yang memabukkan).
5. Barang yang dijual/dijadikan transaksi barang yang bisa untuk diserahkan. Dikarenakan jika barang yang dijual tidak bisa diserahkan kepada pembeli maka tidak sah jual belinya, seperti menjual barang yang tidak ada. Oleh

Karena termasuk jual beli gharar (penipuan), seperti menjual burung yang masih terbang di udara.

6. Barang yang dijual sesuatu yang diketahui penjual dan pembeli, dengan melihatnya atau memberi tahu sifat-sifat barang tersebut sehingga membedakan dengan yang lain. Harga barangnya diketahui, dengan bilangan nominal tertentu.

Hal-hal yang menyangkut prosedur, mekanisme dan proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT Sementara telah sangat eksplisit diatur dalam berbagai peraturan-peraturan baik perundang-undangan, Peraturan Pemerintah dan Al-quran. Akan tetapi timbul permasalahan ketika Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT Sementara dalam hal ini camat yang ditunjuk di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku, dimana dalam sebuah Akta Jual Beli Nomor: 03/2006 yang diterbitkan oleh Kepala Kecamatan Tamalatea tidak menghadirkan para pihak ketika melakukan Proses jual beli tanah. Hal ini menjadi penting dan menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis terhadap Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea (Studi kasus: Akta Jual Beli No: 03/2006)”**

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

Berlandaskan dari latar belakang diatas maka penulis mengambil beberapa pointer fokus penelitian sebagai berikut:

1. Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto;
2. Tanggung Jawab Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya.

Untuk lebih memudahkan pembaca dalam memahami fokus penelitian kedepannya, terlebih dahulu penulis mendeskripsikan fokus penelitian sebagai berikut:

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintahan dalam hal ini camat yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di suatu kecamatan atau desa yang belum terdapat PPAT. Akta PPAT yang dimaksud adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara merupakan suatu akta otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1868 KUHPdata. Akta Jual beli lainnya dikenal dengan nama Akta Jual Beli (AJB) balik nama, yaitu akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang substansi atau isinya sama dengan akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) hanya perbedaannya terletak pada kedudukannya sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di kantor pertanahan kabupaten/kota dimana letak tanah tersebut berada.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto?
2. Bagaimanakah Tanggung Jawab Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya?

D. Kajian Pustaka

1. Camat Sebagai PPAT Sementara

Camat merupakan pegawai Pamong Praja yang mengepalai suatu wilayah kecamatan. Camat menyelenggarakan urusan pemerintahan, pemerintah pusat melalui menteri dalam negeri melimpahkan sebagian wewenangnyanya kepada pejabat-pejabat dalam daerah/ wilayah kerjanya. Salah satunya adalah kepala wilayah yang merupakan penguasa di wilayah kerjanya yaitu camat. Hal tersebut juga diatur dalam pasal 1 ayat 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan (selanjutnya disebut PP No. 19 Tahun 2008) yang menentukan bahwa camat atau sebutan lain adalah pimpinan atau koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati/walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.

Salah satu tugas dan tanggung jawab camat selaku pelaksana tugas-tugas pemerintahan di tingkat kecamatan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi masyarakat di wilayah kerjanya, maka camat wajib mengkoordinasikan perangkat pemerintahannya dalam pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk mengedukasi masyarakat pemilik tanah yang belum memiliki bukti hak atas tanah yaitu sertifikat. Hal ini dimaksudkan untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya pada yang berwenang.

Di dalam prakteknya camat juga dapat berperan sebagai PPAT sementara yang diberi wewenang membuat akta tentang peralihan hak atas tanah, sehingga kedua jenis dan pelaksanaan tugas dan wewenang camat tersebut mampu mewujudkan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Kedudukan camat selaku

PPAT sementara pada dasarnya diperoleh dari keberadaan akta PPAT yang dibuatnya sebagai alat pendaftaran peralihan hak.

Dalam hal pengangkatan camat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara/ pejabat pemerintahan, maka pengangkatannya dilakukan oleh pejabat setingkat diatas jabatannya yaitu bupati/walikota, sedangkan pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dimana letak wilayah kerja camat tersebut. Adapun tata cara penunjukan camat sebagai PPAT Sementara dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara;
- b. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor BPN Provinsi atas nama Kepala BPN Republik Indonesia;
- c. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan tersebut;
- d. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara oleh BPN Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

2. Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

Akta PPAT sebagai akta otentik merupakan suatu produk hukum yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana telah dipaparkan diawal bahwa tujuan dibuatnya suatu akta otentik adalah agar dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sempurna dikemudian hari sehingga apabila dalam pembuatannya mengandung cacat yaitu tidak memenuhi salah satu syarat, maka akan mengakibatkan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak sempurna dan mengikat. Dalam kaitannya dengan pembuktian, menurut George Whitecross Patton alat bukti dapat berupa:¹

- a. *Oral (word spoken by a witness in court)* / lisan (kata-kata yang diucapkan oleh seorang saksi di Pengadilan);
- b. *Documentary (the production of a admissible documents)* / dokumen (pembuatan dokumen yang diterima);
- c. *Material (the production of physical res other than a documents)* / materi (pembuatan res secara fisik selain dokumen).

Alat bukti yang bersifat oral yang dimaksud oleh Patton adalah alat bukti yang diucapkan secara lisan termasuk kesaksian dan sumpah. Alat bukti yang tergolong dalam *documentary* adalah alat bukti tertulis sedangkan alat bukti material adalah alat bukti dalam wujud benda konkret selain pada alat bukti tertulis, sementara itu mengenai alat bukti, Sir Roland Burrows juga mengklasifikasikan pembagian alat bukti menjadi :²

¹George Whitecross Patton, *a text book jurisprudence* (oxford: at the clarendon press, 1953) h. 481 dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata* (Jakarta: Kecana 2012) h. 74

²Sir Roland Burrows, *Phipson on the law of Evidence*, Ninth Edition, (London: Sweet and Maxwell Limited, 1952) h. 2-4 dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata* h. 74-75

- a. *Original evidence* dan *unoriginal evidence* (bukti asli dan bukti tidak asli); yang dimaksud dengan *original evidence* adalah alat bukti kesaksian, yaitu saksi yang langsung mengucapkan kesaksiannya di muka persidangan pengadilan.
- b. *Primary evidence* dan *secondary evidence* (bukti primer dan bukti sekunder); Alat bukti primer adalah alat bukti yang diutamakan, sedangkan alat bukti sekunder adalah alat bukti yang baru dibutuhkan jika alat bukti primer tidak ada.
- c. *Direct evidence* dan *indirect evidence* (bukti langsung dan bukti tidak langsung). yang termasuk dalam *direct evidence* adalah alat bukti tertulis, kesaksian, sumpah dan pengakuan, sedangkan *indirect evidence* adalah persangkaan-persangkaan.

Menurut Yahya Harahap, Akta otentik sebagai alat bukti tertulis mempunyai beberapa kekuatan pembuktian, yaitu :³

a. Kekuatan pembuktian diri

Kekuatan pembuktian diri adalah suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta tersebut bukanlah akta otentik dengan membuktikan bahwa akta tersebut:

- Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
- Tanda tangan pejabat didalamnya adalah palsu, atau
- Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

b. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan dalam pasal 1781 KUHPerdara. bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar

³Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005) h.566-569

diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya.

Kebenaran formil yang dicantumkan PPAT meliputi:

- Mengenai tanggal yang tertera didalamnya
- Tanggal tersebut harus dianggap benar
- Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta oleh para pihak dan hakim.

c. Kekuatan pembuktian materiil

Apa yang dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar dan pasti serta menjadi sebagai yang terbukti sah diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka dengan pengertian :

- Bahwa akta itu apabila digunakan dimuka pengadilan adalah cukup;
- Bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa yang diperbolehkan untuk itu oleh Undang-undang.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penerbitaan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto;
2. Untuk mengetahui Tanggung jawab Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.

Sedangkan terkait kegunaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat sebagai:

1. Sebagai bahan untuk menambah pengetahuan di bidang ilmu hukum bagi para akademisi, mahasiswa dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya

mahasiswa dibidang perdata dalam kaitannya dengan wewenang dan tanggung jawab camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea dalam membuat Akta Jual Beli.

2. Dari hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran serta pertimbangan dalam mengkaji undang-undang serta praktek penerapan undang-undang dan aturan lainnya dalam rangka penegakan hukum agraria khususnya mengenai praktek pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Teori Kewenangan

Teori kewenangan merupakan alat utama dalam menjawab masalah pertama dalam fokus penelitian ini yaitu “ Bagaimanakah Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea?” sudah menjadi keharusan bahwa setiap penyelenggaraan pemerintahan harus memiliki legitimasi. Baik secara atribusi, delegasi dan mandat. Menurut Bagir Manan, wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).¹

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu keadaan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam atribusi penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern.

Delegasi adalah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.² Pada delegasi tidak ada

¹Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013) h. 99

²Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan :1996) h. 91

penciptaan wewenang seperti halnya atribusi. Akan tetapi ada pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu ke pejabat yang lainnya, sehingga tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*) tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*.)

Dalam hal pemberian wewenang secara mandat, tidak terjadi penyerahan, pelimpahan serta perubahan wewenang, hanya ada hubungan internal. penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*) tanggung jawab akhir keputusan yang diambil *mandataris* tetap berada pada *mandans*. Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.³

Terkait pengangkatan seseorang menjadi PPAT diangkat dengan Surat Keputusan (selanjutnya disebut SK) yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia yang mendapatkan kewenangannya secara atribusi sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Perpres Nomor 10 Tahun 2006) yang menentukan bahwa salah satu tugas BPN adalah menyelenggarakan fungsi pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan. Berbeda halnya dengan Camat yang dalam penunjukannya sebagai PPAT Sementara diangkat berdasarkan SK yang dikeluarkan oleh Kepala kantor wilayah BPN Provinsi yang memperoleh kewenangan secara delegasi dengan menjalankan sebagian kewenangan dari kepala BPN Republik Indonesia.

³Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013) h. 105-106

Setiap kewenangan yang diperoleh pejabat pemerintah dibatasi oleh isi/materi, wilayah maupun waktu dalam kaitannya dengan kewenangan, camat selaku PPAT sementara sumber kewenangannya berdasarkan atas apa yang telah ditentukan dalam pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998. Dengan kata lain, bahwa kewenangan PPAT sementara dalam membuat akta-akta pertanahan merupakan kewenangan atribusi karena berdasarkan suatu pasal pada Peraturan Pemerintah, tetapi dalam membuat akta-akta otentik terkait pertanahan keabsahannya ditentukan oleh pasal 1868 KUHPdata.

B. Konsep perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum yang penulis maksudkan disini adalah perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan berdasarkan pasal 1365 KUHPdata, dimana dalam pasal tersebut menentukan bahwa “perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Terdapat tiga kategori perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan. Unsur kesengajaan dianggap ada dalam suatu tindakan ketika perbuatannya telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik, mental ataupun barang milik korban. Adapun unsur-unsur kesengajaan menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:⁴
 - a. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan;
 - b. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja;

⁴Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum pendekatan Kontemporer* (Bandung: Citra aditya bakti, 2010) h. 47

- c. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun unsur kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian berbeda dengan perbuatan melawan hukum karena kesengajaan. Pada kelalaian, yang menjadi tolak ukur adalah sikap lahiriah dari perbuatan yang dilakukan tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena kelalaian adalah sebagai berikut:⁵
 - a. Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan;
 - b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*);
 - c. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut;
 - d. Adanya kerugian bagi orang lain;
 - e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

C. Teori tanggung jawab

Pengertian tanggung jawab menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkirakan dan sebagainya).⁶ Terdapat dua istilah pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan tanggung jawab hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum.

⁵Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum pendekatan Kontemporer*, h. 72-73

⁶Daryanto S.s, *Kamus Bahasa Indonesia* (Surabaya: Appolo Lestari, 1997) h.576

Responsibility berarti hal yang dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban termasuk juga putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan yang meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. *Responsibility* merupakan tanggung jawab politik.⁷

Dalam hukum dikenal juga dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).⁸ pertanggungjawaban atas kesalahan adalah prinsip yang berlaku umum dalam hukum pidana dan perdata. Khususnya dalam pasal 1365 KUHPerdata yang dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum dan mengharuskan terpenuhinya empat unsur yaitu: adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita dan adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Prinsip pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah pelaku dalam melakukan perbuatannya mempunyai unsur kesalahan atau tidak. Tanggung jawab mutlak biasa juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan. Hubungan antara teori tanggung jawab dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis adalah apabila dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT sementara seorang camat melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak maka dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut. Mengenai pertanggung jawaban pejabat menurut kraneburg dan vegtig, terdapat dua teori yang melandasinya, yaitu:⁹

1. Teori *fautes personnelles*

⁷Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013) h. 318

⁸Jimly Asshiddiqie dan Ali Safaat, *teori hans kelsen tentang hukum* (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republic Indonesia, 2006) h. 61

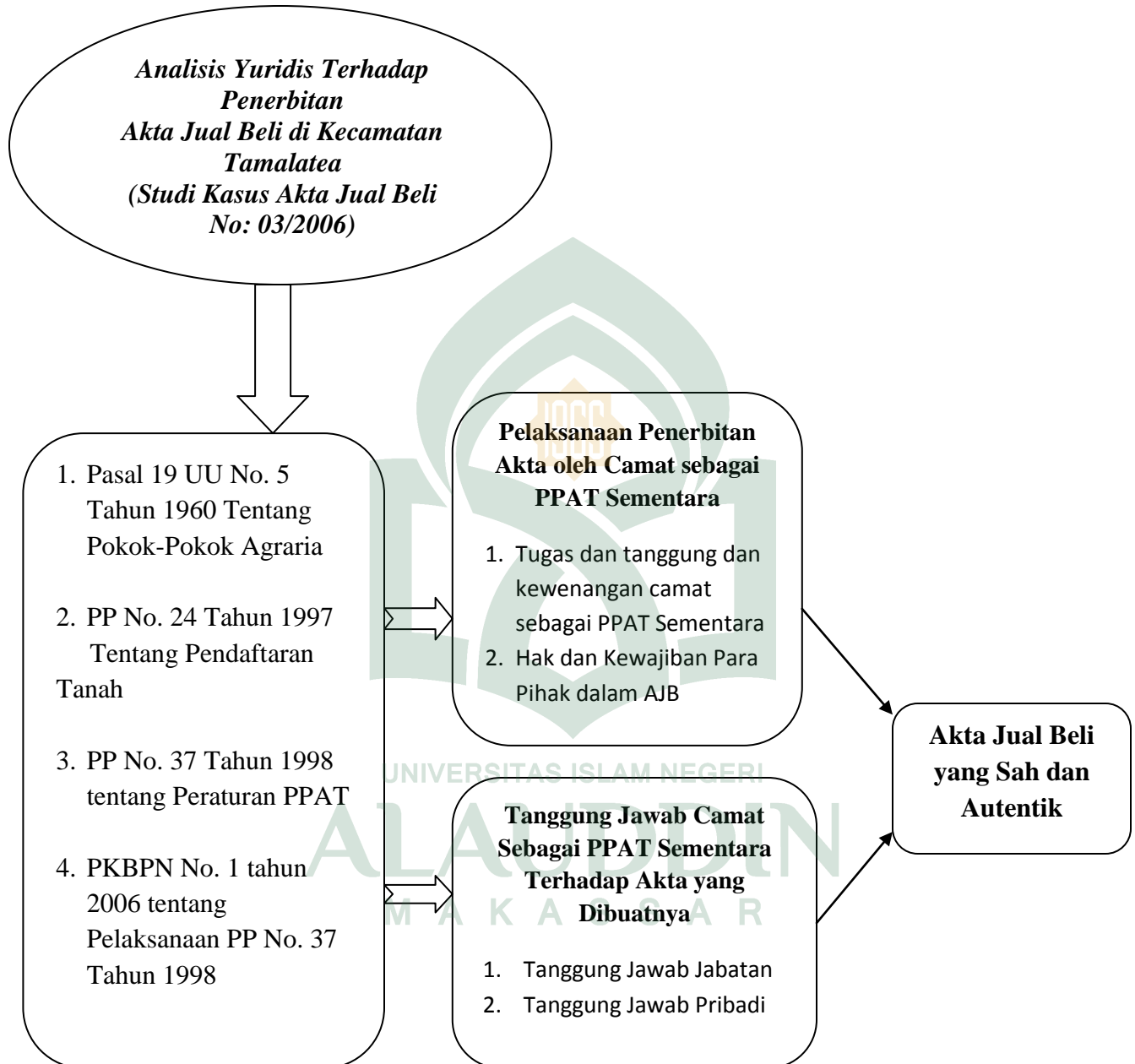
⁹ Sonny Pungus, "Teori Pertanggungjawaban", *Blog Sonny Pungus*.
<http://sonnytobelo.blogspot.com/2010/12/pertanggungjawaban.html>. (17 februari 2015).

Teori *fautes personalles* adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada pejabat yang karena tindakannya tersebut telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

2. Teori *fautes de services*

Teori *fautes de services* adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan pada jabatan. Kerugian yang timbul disesuaikan apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan. Berat atau ringannya atau kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

D. Kerangka Konseptual



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Lokasi Penelitian

Dalam perspektif hukum, Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian jenis ini, sering kali hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis (*law in books*) atau hukum yang dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹ Menurut bentuk, penelitian ini tergolong *Field Research* Kualitatif. Sedangkan secara metodik, penelitian ini berjenis evaluasi formatif Adapun lokasi penelitian yang dipilih oleh penulis yaitu di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto Provinsi Sulawesi Selatan.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis. Secara sederhana, yuridis berarti sesuai hukum, secara hukum dan menurut hukum.² secara konkret, pendekatan penelitian yang dilakukan penulis yaitu dengan mengkaji, menganalisis dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT, pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.

C. Sumber Data

¹Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2003). H. 118

²Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi II*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995). h. 1134.

Dalam proses penelitian ini, data yang digunakan berjenis data kualitatif yang terdiri atas:

1. Data Primer

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis penelitian normatif. Oleh karena itu, maka data primer yang digunakan oleh penulis adalah aturan perundang-undangan terkait pertanahan dan peralihan hak atas tanah. lebih spesifik lagi, penulis mengacu pada Pasal 19 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT dan PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998.

2. Data Sekunder

Data sekunder yang penulis gunakan berupa hasil wawancara dari pihak-pihak terkait, juga berbagai literatur yang relevan dengan masalah yang diangkat. Literatur yang dimaksudkan berupa buku (cetak maupun elektronik), sumber-sumber hukum tertulis (nasional maupun Islam), *database software* dan artikel (*online* maupun *offline*).

D. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dalam penulisannya menggunakan beberapa metode pengumpulan data, yaitu:

1. Elaborasi

Berupa penggarapan secara tekun dan cermat terhadap data-data sekunder dengan menggunakan pendekatan yuridis guna memahami substansi interpretasi dari data tersebut.

2. Observasi

Berupa pengamatan terstruktur secara cermat guna memperoleh data primer penelitian. Observasi terstruktur adalah observasi yang dirancang secara sistematis, tentang apa yang akan diamati, kapan dan di mana tempatnya.

3. Wawancara

Berupa proses tatap muka dalam rangka *interview* dengan responden guna memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian.

4. Dokumentasi

Berupa pengumpulan, pemilihan, pengolahan, dan penyimpanan informasi bukti dan keterangan (gambar, kutipan, dan bahan referensi lain) sebagai data yang mendukung penelitian.

E. Instrumen Penelitian

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Kuesioner wawancara

Merupakan kuesioner yang digunakan dalam wawancara tatap muka dengan responden. Pertanyaan dalam kuesioner diisi oleh pewawancara berdasarkan jawaban responden pada saat wawancara.

F. Populasi dan Sampel

Populasi dari penelitian ini adalah semua pihak yang berhubungan dengan Pendaftaran tanah khususnya akta jual beli di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto yaitu Kepala Kecamatan Tamalatea, Para pihak yang terkait dengan studi kasus dan Pejabat kantor pertanahan yang berwenang di kabupaten Jeneponto.

Sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah para pihak yang terlibat ataupun berkompeten pada penerbitan Akta Jual Beli No 03 tahun 2006 yang diterbitkan oleh kepala kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.

G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data primer maupun sekunder yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik deskripsi-analisis. Teknik deskripsi-analisis merupakan teknik dasar analisis yang tidak dapat dihindari penggunaannya. Deskripsi berarti uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Analisis merupakan memberikan suatu simpulan berdasarkan uraian-uraian ataupun suatu kondisi norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat. Jadi deskripsi analisis merupakan menguraikan suatu kondisi permasalahan yang ada yang kemudian disimpulkan agar mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

H. Pengujian Keabsahan Data

Pengujian keabsahan data atau dengan kata lain validasi penelitian ini dengan cara Trianggulasi. Trianggulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat sebagai PPAT

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Tamalatea merupakan salah satu dari 11 kecamatan yang berada di Kabupaten Jeneponto, Provinsi Sulawesi Selatan. Ibu kota kabupaten ini terletak di Bontosunggu. Letak Geografi dan Luas Wilayah Kabupaten Jeneponto terletak antara 5°23'12" – 5°42'1,2" Lintang Selatan dan 119°29'12" – 119°56'44,9" Bujur Timur. Berbatasan dengan Kabupaten Gowa dan Takalar di sebelah Utara, Kabupaten Bantaeng di sebelah Timur, Kabupaten Takalar sebelah Barat dan Laut Flores di sebelah Selatan. Kondisi Tanah Topografi Kabupaten Jeneponto pada bagian utara terdiri dari dataran tinggi dengan ketinggian 500 sampai dengan 1400 meter diatas permukaan laut, bagian tengah dengan ketinggian 100 sampai dengan 500 meter dari permukaan laut, dan pada bagian Selatan meliputi wilayah dataran rendah dengan ketinggian 0 sampai dengan 150 meter di atas permukaan laut.¹

Penduduk Kabupaten Jeneponto pada tahun 2012 berjumlah 348.138 orang yang tersebar di 11 kecamatan dengan jumlah penduduk terbesar di Kecamatan Binamu yaitu sebanyak 53.252 orang. Secara keseluruhan, jumlah penduduk yang berjenis kelamin perempuan lebih banyak dari pada penduduk yang berjenis kelamin laki-laki. Pada tahun 2012 jumlah penduduk perempuan sebesar 179.113 orang dan laki-laki sebanyak 169.025.²

¹ Pemerintah Kabupaten Jeneponto, "geografi jeneponto" *official website pemerintah kabupaten jeneponto*, <http://www.jenepontokab.go.id/geografi.html> (2 Maret 2015).

² Pemerintah Kabupaten Jeneponto, "statistik jeneponto" *official website pemerintah kabupaten jeneponto*, <http://www.jenepontokab.go.id/statistik.html> (2 Maret 2015).

Kabupaten Jeneponto memiliki 11 Kecamatan dengan jumlah desa sebanyak 82 dan 31 kelurahan. Kecamatan Tamalatea sendiri memiliki 12 desa/kelurahan yang terdiri dari:

NO.	DESA	KELURAHAN
1.	Karelayu	Bontotangnga
2.	Turatea	Manjangloe
3.	Turatea Timur	Tonrokassi
4.	Bontojai	Tonrokassi Barat
5.	Bontosunggu	Tonrokassi Timur
6.	Borongtala	Tamanroya

2. Wewenang dan Tugas Camat Sebagai PPAT

a. Wewenang Camat Sebagai PPAT Sementara

Sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya bahwa camat memperoleh kewenangannya sebagai PPAT Sementara berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Dalam pasal 5 ayat (3) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa:

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus:

- Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara.
- Kepala kantor pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk

melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari departemen luar negeri, sebagai PPAT khusus.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai wewenang camat sebagai PPAT sementara, terlebih dahulu penulis akan memaparkan syarat-syarat seorang camat untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara, sebagaimana yang telah ditentukan dalam PKBPN Nomor 1 Tahun 2006:

1. Dalam hal tertentu kepala BPN Republik Indonesia dapat menunjuk camat dan atau kepala desa karena jabatannya sebagai PPAT sementara;
2. Sebelum camat dan atau kepala desa ditunjuk sebagai PPAT sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN Republik Indonesia yang penyelenggaranya dapat bekerjasama dengan organisasi profesi PPAT. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi camat dan atau kepala desa yang ditunjuk sebagai PPAT sementara apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Pendidikan dan pelatihan dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya;
3. Penunjukan camat sebagai PPAT sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara ditentukan oleh kepala BPN Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan kepada kepala kantor wilayah BPN Provinsi;
4. Untuk keperluan penunjukan camat sebagai PPAT sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT sementara kepada kepala BPN Republik Indonesia dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan sebagai camat melalui kepala kantor wilayah BPN Provinsi;
5. Dalam hal keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara diselenggarakan kepada kepala kantor wilayah BPN Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh kepala kantor wilayah BPN Provinsi atas nama kepala BPN Republik Indonesia;
6. Bagi camat sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN Republik Indonesia yang penyelenggaranya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT;
7. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara diberikan kepada yang bersangkutan setelah pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan;
8. Tembusan keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara disampaikan pada pemangku kepentingan;
9. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT sementara, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT sementara, camat yang bersangkutan wajib melapor pada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat paling lambat tiga bulan;

10. Apabila camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT sementara tidak melapor dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT sementara yang bersangkutan batal demi hukum.

Ketentuan dan syarat-syarat seorang camat diangkat sebagai PPAT sementara juga berlaku bagi camat penggantinya. Misalnya dalam kecamatan A, camat tersebut telah menjadi PPAT sementara dengan wilayah kerja kecamatan A, setelah masa jabatannya berakhir, maka akan digantikan oleh camat yang baru. Camat penggantinya tidak otomatis dapat menjabat sebagai PPAT sementara melainkan juga harus mengajukan permohonan untuk dapat dilantik sebagai PPAT sementara. Begitupun apabila camat dari kecamatan A berpindah wilayah kerjanya ke kecamatan B, maka jabatannya sebagai PPAT sementara di wilayah A tidak mengikuti. Camat harus mengajukan permohonan lagi agar ditunjuk sebagai PPAT sementara di kecamatan B. Tata cara penunjukan camat sebagai PPAT sementara diatas terlihat bahwa jabatan camat tidak secara *eks officio* melekat pada jabatan PPAT semmentaranya.

Selanjutnya, camat selaku PPAT Sementara memiliki wewenang untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria (selanjutnya disebut PMA)/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa:

- a. Akta Jual-Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Milik.

Produk akta yang dihasilkan oleh seorang camat sebagai PPAT sementara merupakan suatu akta autentik. Akta adalah alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan serta memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan, atau menjadi dasar dari suatu hak

dengan ketentuan bahwa sejak awal akta ini sengaja dibuat untuk pembuktian. Dari pengertian akta tersebut dapat kita tarik kesimpulan bahwa akta (otentik maupun dibawah tangan) harus memenuhi unsur:

- a. Harus ada tanda tangan;
- b. Harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan atau hak;
- c. Tujuan dibuatnya akta untuk pembuktian.

Akta dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu:

- a. Akta autentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang;
- b. Akta dibawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang.

Dalam pembuatan akta autentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam pasal 1868 KUHPdata yaitu:

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
- c. Pejabat umum yang membuat akta harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Mengacu pada ketentuan diatas, agar suatu akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT Sementara dapat dikatakan autentik maka akta tersebut harus memenuhi syarat-syarat:

pertama, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang. Dimana dalam hal ini camat di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 20 Januari 2006 nomor 25 Tahun 2006 ditunjuk sebagai PPAT Sementara yang dimaksud dalam pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan daerah

kerja wilayah kecamatan Tamalatea dan berkantor di Tanetea, Kelurahan Bontotangnga Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.

Kedua, akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dalam bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang. Dalam hal akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT sementara bentuknya saat ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang perubahan atas PMA/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. dalam ketentuan tersebut secara eksplisit ditentukan bahwa seorang PPAT dapat membuat blanko (minuta/asli) akta sendiri. Hanya saja, tata cara, hal-hal pokok sebagai isi akta/ yang diperjanjikan, ukuran/jenis huruf/tulisan diatur. Sehingga, akta yang dibuat oleh PPAT harus sama atau seragam. Berbeda dengan peraturan sebelumnya yang mengatur tentang hal yang sama, dimana ketentuan mengenai bentuk akta PPAT dalam bentuk blanko yang dicetak dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, PPAT saat itu hanya tinggal mengisi peristiwa dan perbuatan para pihak. Dalam hal Akta Jual Beli yang tengah dikaji oleh penulis yaitu AJB Nomor 03/2006. Aktanya merupakan blanko yang masih dicetak dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Ketiga, pejabat umum yang membuat akta harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut. Wewenang pejabat umum dalam membuat akta otentik meliputi empat hal yaitu:³

1. Pejabat umum harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat itu;

Wewenang PPAT dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikualikan kepada para pihak atau pejabat lain maka PPAT berwenang untuk membuat akta yang dimaksud dan

³ Habib Adjie, *meneropong khazanah Notaris & PPAT Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009) h. 271- 275

mengenai akta-akta pertanahan apa saja yang dapat dibuat oleh PPAT telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Pejabat umum yang berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk siapa kepentingan akta itu dibuat;

Pejabat umum harus berwenang sepanjang terkait orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat. Mengenai orang dan untuk siapa akta tersebut dibuat harus ada keterkaitan yang jelas. Agar dapat menjaga netralitas PPAT dalam membuat akta, terdapat batasan-batasan yang telah ditentukan dalam pasal 23 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa:

PPAT dilarang membuat akta untuk PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarga saudara atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun selaku kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.

3. Pejabat umum harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;

Maksudnya adalah pejabat umum dalam hal ini PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta jual beli atau akta peralihan hak atas tanah lainnya sesuai dengan daerah kerjanya.

4. Pejabat umum harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif. dengan kata lain seorang PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Pejabat umum yang sedang cuti atau diberhentikan sementara waktu tidak berwenang membuat suatu akta.

Pada prinsipnya akta dibuat sebagai alat bukti yang berfungsi untuk memastikan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum oleh pihak-pihak dalam akta tersebut. Oleh karena itu,

seorang PPAT harus menuangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak dalam akta tersebut. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak boleh memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Oleh karena akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sementara merupakan akta otentik.

Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Oleh karenanya suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320KUHPerdato yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.⁴ Atau dengan kata lain kesepakatan adalah para pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas yang apabila terdapat unsur paksaan, penipuan, ataupun kekhilafan maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah sesuai dengan pasal 1321 KUHPerdato yang menentukan “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Hal ini sangat relevan dengan ajaran Agama Islam. Dimana Islam sangat menganjurkan seseorang melakukan jual beli dalam keadaan suka sama suka (saling ridha) karena hal ini akan sangat mempengaruhi proses jual beli bahkan akibat yang akan ditimbulkan dari pelaksanaan suatu jual beli barang. Sebagaimana Allah berfirman dalam QS An-Nisa/4 :

⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013) h. 162

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١٦﴾

Terjemahnya:

Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (Kementerian Agama RI, 2010)

Suka sama suka yang dimaksud dalam ayat diatas adalah kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk memperjualbelikan suatu barang yang bernilai ekonomis dan diaktualisasikan dengan hadirnya para pihak dalam suatu tempat. Orang yang mengadakan transaksi jual beli adalah seseorang yang baligh dan berakal. Penjual juga haruslah seseorang yang memiliki kewenangan atau berhak atas barang yang akan dijualnya.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1330 KUHPdata telah menentukan secara eksplisit bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- Orang-orang yang belum cukup umur (belum berusia 21 Tahun atau telah menikah);
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- Perempuan yang dilarang oleh undang-undang.

Kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian tidak hanya berlandaskan pasal 1330 KUHPdata tapi juga dilihat dari kewenangan seseorang untuk bertindak dalam hukum. Kecakapan dalam bertindak berkaitan dengan kecukupan umur seseorang dalam melakukan tindakan hukum. Sedangkan dalam kewenangan terkait dengan kapasitas

orang tersebut dalam melakukan tindakan hukum. Dalam ilmu hukum, Kewenangan bertindak dapat dibedakan menjadi:⁵

- Kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya sendiri untuk bertindak dalam hukum;
- Kewenangan bertindak selaku kuasa pihak lain;
- Kewenangan bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

Berdasarkan perbedaan kewenangan dalam bertindak diatas, seseorang yang sudah dinyatakan cakap untuk bertindak dalam hukum belum tentu berwenang atas tindakan hukumnya tersebut. Begitupun sebaliknya, seseorang yang berwenang melakukan tindakan hukum tapi karena suatu hal yang telah disebutkan diatas dia menjadi tidak cakap untuk bertindak dalam hukum. Seorang PPAT dalam membuat akta otentik terlebih dahulu harus melakukan pemeriksaan kepada para pihak mengenai yang mengikatkan dirinya tersebut dalam akta. Dalam hal ini akta jual beli, setelah PPAT Sementara yakin bahwa para pihak cakap, barulah dilihat apakah para pihak berwenang untuk melakukan peralihan hak atas objeknya tersebut.

3. Suatu hal tertentu

Dalam pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian”. Hal ini berarti perjanjian haruslah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang atau bernilai ekonomis yang apabila nantinya terjadi pelanggaran dalam perjanjian tersebut dapat diganti dengan ganti rugi uang atau benda yang dapat dinilai dengan uang. Selain itu, dalam pasal 1333 KUHPerdara juga menentukan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai pokok perjanjian berupa suatu

⁵ Kartini mulyadi dan gunawan widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta:Rajawali Pers, 2010) h. 127

kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Ini berarti barang yang diperjanjikan minimal dapat ditentukan jenisnya dengan cara mengukur, menimbang, menghitung, menakar, menentukan batas dan menentukan kualitas. Dalam hal tanah yang diperjual belikan dan merupakan suatu akta otentik harus jelas mengenai batas-batas objek, surat ukur, Nomor Identifikasi Bidang dan nomor sertifikatnya.

4. Suatu sebab yang sah

Sebab yang sah adalah sebab yang dibenarkan oleh undang-undang, ketertiban umum, kebiasaan, kepatutan dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab, dibuat karena sebab yang palsu, atau sebab yang terlarang sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1335 KUHPerdata adalah termasuk sebab yang tidak sah.

Syarat sahnya perjanjian mengenai kesepakatan dan kecapakan merupakan syarat subjektif yang akibatnya dapat dibatalkan. Sedangkan syarat sahnya perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif yang akibatnya adalah batal demi hukum.

b. Tugas Camat Sebagai PPAT Sementara

Selain sebagai pemimpin atau koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan, camat juga bertugas dan bertanggung jawab atas terwujudnya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi masyarakat di wilayah kerjanya. Camat berkewajiban mengkoordinasikan perangkat pemerintahannya dalam pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah guna mengedukasi masyarakat pemilik tanah yang belum memiliki bukti hak atas tanahnya yaitu sertifikat. Dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT sementara, camat harus mengetahui syarat sahnya suatu perjanjian serta bagaimana sebuah akta peralihan hak atas tanah dapat dikatakan sebagai suatu akta autentik.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Sementara jual beli menurut hukum pertanahan nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:⁶

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- 3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Berkenaan dengan jual beli tanah, Boedi Harsono mengatakan bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁷

⁶ Boedi Harsono, dikutip Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. h.330

⁷ Bodie Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (jakarta:djambatan, 2003), h. 135 dikutip Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (jakarta:kencana, 2011) h.360

Terdapat dua syarat jual beli hak atas tanah menurut Urip Susanto yaitu:⁸

a. Syarat Materiil

Syarat materiil atau dengan kata lain syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil lebih lanjutnya dapat penulis paparkan sebagai berikut:

1) Bagi Penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah

- a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- b) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- c) Jika penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
- d) Jika penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
- e) Jika penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- f) Jika hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

2) Bagi Pembeli

- a) Jika objek jual beli itu adalah tanah milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, baik pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial;

⁸Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta:Kencana, 2011) h.367

- b) Jika objek jual beli itu tanah hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Jika objek jual beli itu adalah hak guna bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Jika objek jual beli tanah itu adalah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT Akan membuat akta jual-beli tanah terhadap bidang tanah yang dijadikan objek perjanjian. yang dimaksud syarat formil disini adalah meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual-beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dengan kata lain syarat objektifnya yaitu menyangkut tata cara pembuatan Akta Jual Beli oleh camat selaku PPAT Sementara.

Terdapat beberapa tahapan dalam peralihan hak atas tanah melalui jual-beli agar akta yang dibuat dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah yaitu: persiapan jual-beli, pembuatan akta dan pendaftaran akta ke kantor pertanahan.

a. persiapan pembuatan akta

- 1) melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual-beli hak atas tanah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat aslinya. Hal ini untuk menghindari terjadinya transaksi jual beli dengan menggunakan sertipikat palsu, sertipikat ganda ataupun sertipikat asli tapi palsu.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksakan telah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhi cap atau tulisan dengan kalimat “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan” jika ada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT ... (nama PPAT yang bersangkutan) telah meminta pengecekan sertifikat. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksakan tersebut ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:⁹

- a. apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “ sertifikat ini tidak diterbitkan oleh kantor pertanahan” kemudian diparaf.

⁹Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 373

- b. Apabila sertifikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan, akan tetapi data fisik dan/atau data yuridis yang tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) sesuai dengan data yang tercatat di kantor pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda.

Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di kantor pertanahan Kabupaten/Kota tersebut kemudian dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian dilakukan pada hari yang sama. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Untuk membuat akta jual beli hak atas tanah tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:¹⁰

- a. Jual beli hak atas tanah yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. Jual beli hak pakai atas tanah negara.

Namun perlu dicatat bahwa tidak semua transaksi mengenai jual-beli dibuatkan aktanya oleh PPAT. Dalam keadaan dan hal tertentu PPAT harus menolak membuat Akta Jual Beli hak atas tanah berdasarkan alasan-alasan yang telah ditentukan dalam pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Yaitu antara lain:

- a. penjual tidak menyerahkan sertipikat hak atas tanah tersebut atau jika sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan atau dengan perkataan lain sertipikat hak atas tanah diragukan keasliannya atau patut diduga sebagai sertipikat palsu;
- b. salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual-beli tanah tersebut, misalnya hak atas tanah yang hendak dijual bukan milik penjual, atau saksi

¹⁰ Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 374

- yang akan menandatangani akta tidak berhak dan tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual-beli;
- c. salah satu atau kedua belah pihak, terutama pihak penjual, bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum peralihan hak. Dimana surat kuasa mutlak telah dilarang berdasarkan PP ini untuk digunakan sebagai dasar dilakukannya jual-beli;
 - d. syarat adanya ijin untuk melakukan jual-beli tidak dipenuhi padahal terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah bersangkutan;
 - e. pembuatan akta jual-beli tidak boleh dilakukan jika objek jual-beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis, terutama jika sengketa tersebut telah masuk ke pengadilan sebagai akibat adanya gugatan dari pihak lain;
 - f. pembuatan akta jual-beli tanah tidak boleh dilakukan jika tidak dipenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut penulis, tahapan dalam persiapan pembuatan akta peralihan hak atas tanah ini berkaitan dengan sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata karena PPAT Sementara dalam hal ini harus dahulu memastikan apakah akta jual-beli dapat dibuat atau tidak.

b. Pembuatan dan Penandatanganan Akta

1) Menghadirkan para pihak

Setelah semua persyaratan dan ketentuan dalam persiapan pembuatan akta terpenuhi. Kemudian dilanjutkan dengan proses pembuatan dan penandatanganan akta jual-beli oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris sedangkan surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Terkait dengan akta Jual beli yang tengah dikaji oleh penulis, berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT Sementara, diketahui pihak penjual tidak pernah hadir dihadapan PPAT Sementara untuk melakukan jual beli terhadap sebidang tanah yang dimaksudkan dalam akta jual beli tersebut. Hanya saja tanda tangan dari penjual telah terbubuhi didalam akta jual beli nomor 03/2006 tersebut. Adapun pihak yang hadir dihadapan PPAT Sementara dalam hal ini camat di kecamatan Tamalatea hanyalah si penjual. Hal ini berarti telah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta yang mengakibatkan cacatnya suatu akta jual beli.

2) Kehadiran dua orang saksi atau lebih

Selain itu, pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, disamping ditandatangani oleh PPAT dan para pihak (penjual dan pembeli) juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saksi-saksi tersebut memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak ataupun kuasanya.

3) Adanya Saksi Persetujuan

Selain dua orang saksi, dalam akta jual beli tanah dikenal juga yang namanya saksi persetujuan. Dalam hal penjual telah menikah, maka harus ada persetujuan dari suami atau istri sebelum menandatangani akta jual beli. Dalam suatu perkawinan terjadi pencampuran harta bersama kekayaan antara suami dan istri. Begitupun dengan hak atas tanah karena hak atas tanah merupakan hak bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan dari pihak suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus, atau dengan cara suami atau istri turut bertanda tangan dalam akta jual beli sebagai saksi persetujuan.

Apabila suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan. Dengan meninggalnya istri atau suami dari penjual maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut wajib memberikan persetujuannya dalam akta jual beli sebagai ahli waris menggantikan suami atau istri penjual.

4) PPAT Membacakan Akta Jual Beli Dihadapan Para Pihak

Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya. Akta PPAT kemudian dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

c. Pendaftaran Pemindahan Hak

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Adapun dokumen-dokumen yang diserahkan adalah:¹¹

- (1) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;

¹¹ Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 374

- (2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
- (3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- (4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- (5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- (6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan;
- (7) Izin pemindahan hak bila diperlukan;
- (8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersebut terutang;
- (9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh) dalam hal pajak tersebut terutang.

Kantor pertanahan kabupaten/kota setempat wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan.

Hal-hal yang disebutkan diatas tentu saja harus sejalan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB yang merupakan prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Adapun AAUPB menurut pasal 10 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menentukan bahwa:

- (1) AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
 - b. kemanfaatan;
 - c. ketidakberpihakan;
 - d. kecermatan;
 - e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
 - f. keterbukaan;
 - g. kepentingan umum; dan
 - h. pelayanan yang baik.
- (2) Asas-asas umum lainnya di luar AUPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sepanjang dijadikan dasar penilaian hakim yang tertuang dalam putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

PPAT wajib menerapkan asas kecermatan dalam melaksanakan kewajibannya. Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat. Sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang wajib dilaksanakan, keharusan (sesuatu hal yang harus dilaksanakan) oleh seseorang. Berikut penulis akan memaparkan beberapa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam jual beli tanah yang kemudian menjadi hal yang esensial dipahami oleh camat sebagai PPAT sementara.

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Seseorang yang akan melakukan peralihan hak atas tanahnya, dalam hal ini jual beli tanah berhak:

1. Menjual tanah yang dimilikinya dengan syarat tanah tersebut tidak dalam sengketa ataupun dalam hak tanggungan;

Sebelum orang yang berhak dan berwenang untuk melakukan jual beli terhadap sebidang tanah, maka terlebih dahulu orang tersebut harus memastikan apakah objek tanah yang akan dijualnya tersebut tidak dalam sengketa atau dalam hak tanggungan. Hal ini juga menjadi sangat urgen untuk diketahui oleh camat selaku PPAT sementara, sehingga dapat memutuskan apakah akan melanjutkan atau membatalkan proses pembuatan Akta Jual Beli tanah. ketentuan ini sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 39 PP Nomor 24 tahun 1997 “pembuatan akta jual-beli tidak boleh dilakukan jika objek jual-beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis”. hal ini menyangkut tahapan pertama dalam membuat Akta Jual Beli yang harus dilakukan oleh seorang PPAT, yaitu tahapan pemeriksaan.

Terkait Akta Jual Beli yang tengah dikaji oleh penulis, diketahui bahwa sebidang tanah yang dijadikan objek dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 sedang dalam hak tanggungan di Bank BRI Kabupaten Jenepono sejak Tahun 1999 sampai saat ini.

2. Penjual berhak hadir dan bertanda tangan dihadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya;

Kehadiran Para pihak yaitu penjual dan pembeli menjadi faktor determinan keabsahan dan keautentikan suatu Akta Jual Beli. Hal ini dikarenakan dalam suatu perjanjian yang sah dibutuhkan kesepakatan dan kecakapan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata. begitupun didalam Pasal 38 PP Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan”. Syarat

subjektif dari suatu perjanjian akan sulit untuk dibuktikan ketika para pihak tidak hadir di hadapan PPAT sementara dalam hal ini camat. Menurut penulis, akan menjadi fatal ketika pihak penjual utamanya tidak hadir, karena pihak penjuallah yang berkompeten menunjukkan objek yang akan diperjualbelikan dan menyangkut haknya yang akan dialihkan.

Dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea yang dibuat oleh PPAT sementara Haji Daming diketahui bahwa para pihak tidak hadir dihadapannya sebagai PPAT sementara untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Lebih lanjut penjual mengatakan bahwa “saya tidak pernah menjual tanah saya sebagaimana tersebut dalam akta jual beli, saya juga tidak pernah hadir dihadapan camat untuk tanda tangan akta jual beli, bgaimana mungkin saya mau menjual tanah saya sedangkan sertifikatnya sedang saya jaminkan pada bank BRI Jeneponto sejak tahun 1999”.¹²

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT sementara Haji Daming diketahui bahwa tanda tangan tersebut sudah terubuhi terlebih dahulu oleh para pihak termasuk saksi-saksi yang namanya tercantum dalam Akta Jual Beli lalu kemudian diserahkan oleh penjual kepada PPAT sementara Haji Daming untuk ditandatangani tanpa menghadirkan para pihak. Hal ini dijamin oleh camat yang menjabat sebagai PPAT di kecamatan Tamalatea yang menggantikan PPAT Sementara Haji Daming “kalau dikampung itu kita lebih memakai sistem kepercayaan jadi tidak perlu menghadirkan para pihak cukup tanda tangannya saja”.¹³

¹²Yusrie Awal Palangkey (52 Tahun) pihak penjual dalam akta jual beli Nomor 03/2006, wawancara, Jeneponto 11 Februari 2015

¹³M Basir (52 Tahun) Kepala Kecamatan Tamalatea, wawancara, Jeneponto 13 Februari 2015

Hal ini menjadi menarik ketika kebiasaan tersebut tidak sesuai dengan aturan. Kebiasaan yang terjadi berulang-ulang dalam masyarakat yang masih memegang sistem kepercayaan kemudian menganggap itu adalah suatu kebenaran. Ketika suatu kebiasaan diperhadapkan dengan aturan-aturan mengenai prosedur jual beli tanah yang apabila terdapat kekeliruan didalamnya dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Padahal seharusnya redaksi kata dalam Akta Jual Beli nomor 03/2006 yang menyatakan bahwa “pada hari ini ... telah hadir dihadapan saya...” menjadi rujukan bagi PPAT sementara dalam hal ini camat.

Menurut penulis, hal ini terjadi karena fungsi pengawasan dan pembinaan oleh Badan Pertanahan Kabupaten setempat tidak berjalan maksimal, ditambah proses pendidikan mengenai pertanahan yang didapatkan oleh camat sebagai PPAT sementara sebelum dilantik sebagai PPAT sementara, dimana seharusnya dilaksanakan dalam kurun waktu tiga bulan hanya menjadi tiga hari.

3. Penjual berhak memberikan kuasa kepada kuasanya untuk menjual;

Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris sedangkan surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan. Hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006, penjual tidak hadir dihadapan PPAT sementara Haji Daming untuk melakukan akad jual beli namun juga tidak memberikan kuasa kepada siapa pun untuk mewakilinya. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya surat kuasa tertulis yang dilampirkan dalam Akta Jual Beli.

4. Penjual berhak menerima sejumlah uang sebagai hasil pembayaran objek tanah yang diperjual belikan;

Sudah menjadi keharusan bagi seseorang yang menjual dan mendapatkan imbalan atau harga atas apa yang dijualnya. Hal ini juga berlaku dalam jual beli tanah, seseorang yang menjual sebidang tanah harusnya mendapatkan sejumlah bayaran atas tanah yang dijualnya baik secara tunai ataupun cicil. Dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak penjual diketahui bahwa pihak penjual tidak pernah menerima uang hasil dari jual beli tanah sebgaimana yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli nomor 03/2006. Lebih lanjut penjual mengatakan bahwa “saya tidak pernah menerima uang atau benda apapun terkait pembayaran sebidang tanah seperti yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006”¹⁴

5. Penjual berhak dibacakan dan dijelaskan isi, maksud dan tujuan pembuatan akta oleh camat sebagai PPAT sementara;

Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya. Hal ini dimaksudkan agar isi, maksud dan tujuan dari Akta Jual Beli menjadi jelas dan terang sehingga dapat

¹⁴Yusrie Awal Palangkey (52 Tahun) pihak penjual dalam akta jual beli Nomor 03/2006, wawancara, Jeneponto 11 Februari 2015

dipahami oleh para pihak dan meminimalisir timbulnya kekeliruan dalam isi, maksud dan tujuan dalam akta tersebut. Terkait Akta Jual Beli Nomor 03 Tahun 2006 di Kecamatan Tamalatea PPAT sementara Haji Daming tidak membacakan isi Akta Jual Beli dihadapan para pihak dikarenakan tidak hadirnya para pihak dihadapan PPAT Sementara Haji Daming.

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT tidak membacakan isi akta jual beli dihadapan para pihak, namun PPAT hanya memberi keterangan mengenai fungsi dari akta jual beli. Sebagian PPAT menganggap tidak dibacakannya secara menyeluruh isi akta pasal demi pasal dikarenakan ada sebagian kliennya telah mengerti dan memahami tentang perbuatan hukum yang dilakukannya dalam akta jual beli tersebut, ada pula yang menganggap tidak harus dibacakan secara menyeluruh namun kepada para pihak hanya diberitahukan tentang hak, kewajiban dan akibat hukum dari masing masing pihak. Kewajiban PPAT membacakan isi akta diatur dalam Pasal 101 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”.

6. Penjual berhak menerima salinan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Camat sebagai PPAT sementara dan ditandatangani oleh para pihak;

Akta Jual Beli dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran

(balik nama). PPAT sementara dalam hal ini camat berkewajiban Memberikan salinan akta kepada penjual dan pembeli.

7. Penjual berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan terhadap sertipikat yang dijadikan alas hak ke kantor peertanahan kabupaten/kota setempat;

Pemeriksaan sertifikat di Kantor Pertanahan menjadi hal yang tidak kalah pentingnya dari syarat-syarat lain mengenai perjanjian dan keautentikan suatu Akta Jual Beli. Hal ini sangat mempengaruhi proses pembuatan Akta Jual Beli apakah dapat dilanjutkan ataukah dibatalkan. Cepat lambatnya suatu pengecekan sertifikat di kantor pertanahan sangat bergantung pada pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah bisa segera dilakukan. Namun apabila buku tanah belum dapat diketemukan, pemeriksaan atas kesesuaian sertipikat dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah belum bisa dilakukan.

Selain itu, tidak dilakukannya pemeriksaan kesesuaian sertifikat sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, dikarenakan proses pemeriksaan kesesuaian sertifikat dianggap memakan waktu, sementara pihak-pihak yang bersangkutan ingin cepat dilakukan proses penandatanganan akta jual belinya. Hal-hal yang mengakibatkan kekeliruan terhadap mekanisme pembuatan akta jual beli oleh camat khususnya di kecamatan tamalatea menurut hemat penulis dikarenakan asas kepercayaan yang masih melekat pada pribadi masing-masing masyarakat di kecamatan tamalatea yang tidak lagi melihat dari segi mekanisme atau prosedur pembuatan akta jual beli sebagaimana yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Menjadi suatu Kewajiban untuk memeriksa kesesuaian sertipitikat harus dilakukan oleh PPAT sebelum akta jual beli ditandatangani, hal ini sebagaimana ketentuan

dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa: “sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan PPAT berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap kesuaian sertipikat yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat”.

Hal ini menjadi menarik karena alas hak yang digunakan dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2006 Nomor 318.0, sedangkan tanah yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli nomor 03/2006 telah bersertifikat sejak tahun 1999. Hal ini dikarenakan PPAT sementara tidak menghadirkan ataupun berkomunikasi sebelumnya dengan pihak penjual yang mengetahui alas hak dari objek sebagaimana dimaksud dalam akta tersebut.

Sedangkan kewajiban dari pihak penjual adalah:

1. Penjual berkewajiban memberikan bukti kepemilikan hak atas tanahnya;

Sudah menjadi kewajiban bagi penjual dalam menyerahkan surat bukti hak atas tanah yang akan dijualnya baik itu berupa sertifikat, girik, rincik, petuk, letter c atau yang setidak-tidaknya dapat dijadikan sebagai alas hak dalam jual beli. Sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1482 KUHPdata bahwa “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya yang dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Terkait dengan Akta Jual Beli yang tengah dikaji oleh penulis, berdasarkan hasil wawancara dengan pihak penjual yang tersebut namanya dalam akta jual beli Nomor 03/2006 tidak menyertakan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah yang dimilikinya. Lebih

lanjut penjual mengatakan bahwa “saya tidak pernah menjual tanah saya sebagaimana tersebut dalam akta jual beli, saya juga tidak pernah hadir dihadapan camat untuk tanda tangan akta jual beli, bgaimana mungkin saya mau menjual tanah saya sedangkan sertifikatnya sedang saya jaminkan di bank BRI Jeneponto sejak tahun 1999”.¹⁵ Sedangkan sebagaimana yang kita tahu bahwa sertifikat yang dijadikan alas hak atau dasar untuk melakukan jual beli tidak boleh dalam objek sengketa ataupun dalam tanggungan.

2. Penjual haruslah orang yang sudah cukup umur (cakap menurut hukum)

Cukup umur dalam hal ini adalah mereka yang telah berusia 21 Tahun keatas atau yang telah menikah. Dalam hal orang yang telah menikah kemudian bercerai, hal itu tidak menghapuskan kecakapan untuk bertindak. Dalam melakukan jual beli tanah bukan hanya cukup umur yang menjadi tolak ukur dari kecakapan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum tapi juga seseorang harus berwenang melakukan jual beli tersebut.

3. Surat Persetujuan Suami/Istri;

Pihak penjual dalam akta PPAT harus disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta, yaitu Persetujuan isteri dalam melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama dengan suami, demikian juga sebaliknya apabila istri melakukan perbuatan untuk mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama harus atas persetujuan suami.

¹⁵Yusrie Awal Palangkey (52 Tahun) pihak penjual dalam akta jual beli Nomor 03/2006, wawancara, Jeneponto 11 Februari 2015

Berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan bahwa sejak saat dilangsungkan perkawinan tanpa ada perjanjian kawin, maka terjadilah harta bersama, dengan demikian antara suami dengan istri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah harus dengan persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 119 KUHPdata, yang berbunyi:

Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.

Jika suami/istri penjual meninggal, maka yang harus dibawa adalah Akte Kematian. Selain itu dikenal juga persetujuan ahli waris dalam hal tanah yang bersangkutan merupakan tanah warisan. Namun, berbeda dengan Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea oleh PPAT sementara haji Daming. Dimana yang bertanda tangan saksi persetujuan dalam Akta Jual Beli adalah bukan istri dari penjual melainkan orang yang tidak memiliki hubungan kekeluargaan dengan penjual.

4. Penjual berkewajiban memberikan sejumlah dokumen

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk;
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga;
 - c. Surat Nikah (jika telah menikah);
 - d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan;
 - e. Sertifikat hak milik atas tanah
5. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Terakhir dan lima tahun kebelakang

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang selanjutnya disebut SPPT diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). SPPT merupakan dokumen yang berisi besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dilunasi oleh Wajib Pajak pada waktu yang telah ditentukan. SPPT hanya menentukan bahwa atas objek pajak tersebut dibebankan hutang yang harus dibayarkan oleh subjeknya. SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan objek pajak. Oleh karenanya sering kita menemukan bahwa nama yang tercantum di sertifikat berbeda dengan nama yang tercantum dalam SPPT PBB.

Hal ini bisa terjadi karena pemilik tidak melakukan balik nama SPPT PBB setelah dilakukannya peralihan hak atau balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam pembayaran PBB yang perlu disesuaikan adalah Nomor Objek Pajak (NOP)-nya. SPPT PBB berfungsi untuk menentukan atas objek pajak tersebut dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh pemiliknya.

6. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh)

Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual ($PPh = NJOP / \text{Harga Jual} \times 5\%$) Pajak Pembeli (BPHTB) = $\{NJOP / \text{Harga Jual} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak}\} \times 5\%$ NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.

b. Hak Dan Kewajiban Pembeli

Adapun hak-hak pembeli dalam Akta Jual Beli dapat penulis paparkan sebagai berikut:

1. Pembeli berhak menerima sebidang tanah yang dimaksud dalam objek akta jual beli;

Sebagaimana yang telah dibahas sebelumnya dalam syarat materiil jual beli menurut urip susanto bahwa jika objek jual beli itu adalah tanah milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, baik pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial. seorang pembeli berhak menerima sebidang tanah yang telah dibelinya baik secara tunai maupun secara cicil.

2. Pembeli berhak dibacakan dan dijelaskan isi, maksud dan tujuan pembuatan akta oleh camat sebagai PPAT sementara;

Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya. Hal ini dimaksudkan agar isi, maksud dan tujuan dari Akta Jual Beli menjadi jelas dan terang sehingga dapat dipahami oleh para pihak dan meminimalisir timbulnya kekeliruan dalam isi, maksud dan tujuan dalam akta tersebut. Terkait Akta Jual Beli Nomor 03 Tahun 2006 di Kecamatan Tamalatea PPAT sementara Haji Daming tidak membacakan isi Akta Jual Beli dihadapan para pihak dikarenakan tidak hadirnya para pihak dihadapan PPAT Sementara Haji Daming.

3. Pembeli berhak hadir dan bertanda tangan dihadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya;

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dalam hak-hak pihak penjual, Kehadiran Para pihak yaitu penjual dan pembeli menjadi faktor determinan keabsahan dan keautentikan suatu Akta Jual Beli.

4. Pembeli berhak memberikan kuasa kepada kuasanya untuk membeli yang dibuktikan dengan surat kuasa yang dibuat dengan materai secukupnya;

Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5. Pembeli berhak menerima salinan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Camat sebagai PPAT sementara dan ditandatangani oleh para pihak;

Seperti halnya penjual, pembeli juga berhak menerima salinan dari Akta Jual Beli yang kemudian dijadikan dasar peralihan hak atas tanah dan memberikan kepastian hak atas tanah miliknya.

6. Pembeli berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan terhadap sertifikat yang dijadikan alas hak ke kantor peertanahan kabupaten/kota setempat.

Seorang pembeli berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan atau pemeriksaan terhadap sertifikat yang dijadikan alas hak dalam Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Hal ini dimaksudkan agar pembeli bisa lebih teliti dalam membeli sebidang tanah.

Adapun Kewajiban pembeli adalah:

1. Membuat Surat Pernyataan

Sebelum dijualnkan akta jual beli hak atas tanah calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa:

- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan tersebut menjadi objek *land reform*.
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

2. Membayar pajak

pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual (PPh = NJOP/Harga Jual x 5 % Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak} x 5 % NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.

3. Dokumen yang harus diserahkan pembeli adalah:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk;

- b. Fotokopi Kartu Keluarga;
 - c. Surat Nikah (jika telah menikah);
4. Membayarkan sejumlah harga penjualan kepada penjual mengenai sebidang tanah yang harga dan objeknya telah disepakati sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli.

Pembeli diwajibkan membayar sejumlah harga penjualan yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli terkait objek tanah yang diperjual-belikan dalam akta jual beli baik secara tunai maupun secara angsuran. Pembeli sebaiknya memberikan langsung kepada pihak penjual ataupun melalui kuasanya yang sah agar jual beli tanah yang dimaksudkan terang dan jelas mengenai harganya.

Dalam hal akta jual beli nomor 03/2006 di kecamatan Tamalatea diketahui bahwa pihak pembeli tidak langsung memberikan uang sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli kepada pihak penjual melainkan melalui seorang lelaki bernama Sudirman Sijaya yang bertindak tidak atas surat kuasa menerima dari pihak penjual. Hal ini dapat dilihat dalam kwitansi pembayaran tanah yang dilakukan secara berangsur sebanyak tiga kali, yaitu pada tanggal 8 September 2002 sebanyak Rp. 5.000.000 (*Lima Juta Rupiah*), 10 September 2006 sebanyak Rp. 5.000.000 (*Lima Juta Rupiah*) dan 19 September 2006 sebanyak Rp.10.000.000. (*Sepuluh Juta Rupiah*) Hal yang aneh menurut penulis juga terjadi pada nilai pembayaran dalam Akta Jual Beli dimana jika dikalkulasi harga pada kwitansi berjumlah Rp. 20.000.000 (*Dua Puluh Juta Rupiah*,) Sedangkan harga pembayaran tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli hanya berjumlah Rp. 15.000.000 (*Lima Belas Juta Rupiah*). Lebih lanjut penjual menyatakan bahwa “saya tidak pernah menerima uang sedikit pun dari lelaki Sudirman Sijaya terkait jual beli tanah seperti yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006”

Agar lebih memudahkan pembaca dalam memahami hak dan kewajiban para pihak, khususnya terkait Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea. Berikut penulis deskripsikan dalam bentuk tabulasi

Hak Penjual dan Pembeli

Responden	Bentuk Hak Penjual dan Pembeli						
	1	2	3	4	5	6	7
penjual	-	-	-	✓	-	-	-
pembeli	✓	-	-	✓	✓	-	

Keterangan:

1. Penjual dan Pembeli hadir dan bertandatangan dihadapan PPAT
2. Penjual dan pembeli dibacakan isi, maksud dan tujuan Akta Jual Beli oleh PPAT
3. Penjual dan Pembeli memberikan kuasa untuk menjual ataupun membeli
4. Penjual dan Pembeli berhak menerima salinan Akta Jual Beli
5. Penjual menerima sejumlah uang dan pembeli mendapatkan sebidang tanah objek dari jual beli
6. Penjual dan Pembeli berhak meminta pengecekan sertifikat oleh PPAT di kantor pertanahan
7. Penjual menjual tanah yang tidak dalam sengketa ataupun dalam agunan

Kewajiban Penjual dan Pembeli

Responden	Bentuk Kewajiban Penjual dan Pembeli					
	1	2	3	4	5	6

penjual	-	✓	-	-	-	-
pembeli	-	-	-	-		

Keterangan:

- Kewajiban Penjual

1. Penjual menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanahnya;
2. Penjual merupakan orang yang cakap dan berwenang melakukan jual beli;
3. Adanya persetujuan untuk menjual dari pihak yang terkait dalam hal ini istri penjual;
4. Penjual memberikan sejumlah dokumen kepada PPAT;
5. Penjual memberikan bukti pembayaran PBB;
6. Penjual Membayar Pajak Penghasilan (PPh).

- Kewajiban Pembeli

1. Membuat Surat Pernyataan
2. Membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
3. Memberikan sejumlah Dokumen kepada PPAT
4. Membayarkan sejumlah uang kepada Pembeli

B. Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah melakukan kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Pengadilan. Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung pada kerugian yang akan diderita kliennya. kesalahan dan kelalaian

yang dilakukan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT mengakibatkan PPAT tersebut harus bertanggungjawab atas apa yang telah diperbuat.

1. Tanggung Jawab Jabatan

Berdasarkan ketentuan hukum, pejabat hanya menjalankan fungsi dan wewenang, pejabat tidak memiliki wewenang karena yang memiliki dan dilekati wewenang adalah jabatan. berdasarkan Hukum Tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Wewenang dan jabatan berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian pejabat. Oleh karena kewenangan itu melekat pada jabatan, sementara tanggungjawab dalam bidang publik itu terkait dengan kewenangan, maka beban tanggung jawab itu pada dasarnya juga melekat pada jabatan.

Tanggungjawab jabatan ini berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Baik wakil maupun yang diwakili adalah pelaku, namun tidak berarti bahwa keduanya mempunyai tanggung jawab. Berkenaan dengan perbuatan hukum, jawabannya jelas. Perbuatan hukum adalah pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili. Wakil tidak menyatakan kehendaknya sendiri, karena itu meletakkan tanggung jawab kepadanya tidak pada tempatnya. Akan Tetapi, Meskipun kewenangan itu melekat pada jabatan yang membawa konsekuensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawabnya dibebankan kepada pribadi (*in persoon*) pejabat.

Sementara itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur secara spesifik tentang perbuatan yang dilakukan oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dikenakan sanksi. Pasal 62 PP 24 Tahun 1997 hanya menentukan bahwa:

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan ketentuan tersebut.

Begitu pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 10 Ayat (2) menentukan bahwa:

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam peraturan di atas, tidak dijelaskan lebih lanjut perbuatan-perbuatan apa saja yang termasuk pelanggaran berat. Pengaturan yang serupa juga tercantum dalam Pasal 28 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, karena:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Melanggar kode etik profesi.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut memberikan pengaturan lebih lanjut tentang perbuatan apa yang termasuk ke dalam

kategori pelanggaran berat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 28 Ayat (4) yang menentukan :

Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional

Jika dikaitkan dengan kasus akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea, maka apa yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara Haji Daming tersebut termasuk kedalam pelanggaran berat huruf (d) dan (h). Pada huruf (i) dan (j), Untuk keempat pelanggaran itu, ia dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian secara tidak hormat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Tanggung Jawab Pribadi

Mengenai batasan seorang PPAT maupun PPAT sementara masih dalam perdebatan. Terkait batasan PPAT sementara dalam PP Nomor 37 tahun 1998 pasal 27 ayat (2) yang menentukan bahwa “PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara menyerahkan protokol kepada PPAT sementara yang menggantikannya”. Dari ketentuan pasal tersebut tersirat bahwa meskipun camat tidak menjabat lagi sebagai PPAT sementara pertanggung jawaban yang ditanggung tidak mengenal batas waktu. Apabila akta yang dibuat oleh camat digugat di pengadilan sedangkan camat tersebut tidak dalam wilayah kewenangannya lagi, maka hakim harus mempercayai bahwa akta tersebut dibuat berdasarkan dengan apa yang sesungguhnya. Oleh karena pada dasarnya camat harus membuat akta berdasarkan apa yang dikehendaki oleh para pihak, kecuali apabila camat sebagai PPAT melakukan maladministrasi, maka tanggung jawabnya beralih menjadi tanggung jawab pribadi.

Tanggung jawab pribadi berkaitan dengan maladministrasi dalam penggunaan wewenang maupun *public service*. Seorang pejabat yang melaksanakan tugas dan kewenangan jabatan atau membuat kebijakan akan dibebani tanggung jawab pribadi jika ia melakukan tindakan maladministrasi. Seseorang bertanggung jawab secara pribadi terhadap pihak ketiga bilamana ia telah bertindak secara moril sangat tercela atau dengan itikad buruk atau dengan sangat ceroboh, yakni melakukan tindakan mal administrasi.

Maladministrasi berasal dari bahasa Latin *malum* (jahat, buruk, jelek) dan *administrare* (to manage, mengurus, atau melayani), Maladministrasi berarti pelayanan atau pengurusan yang buruk atau jelek. Berdasarkan pasal 1 angka (3) UU No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, yang dimaksud Maladministrasi adalah “Perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan

wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh penyelenggara Negara dan pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immaterial bagi masyarakat dan orang perseorangan”.

Dalam panduan investigasi untuk Ombudsman Republik, disebutkan dua puluh macam maladministrasi, yakni penundaan atas pelayanan (berlarut-larut), tidak menangani, melalaikan kewajiban, persekongkolan, kolusi dan nepotisme, bertindak tidak adil, nyata-nyata berpihak, pemalsuan, pelanggaran undang-undang, perbuatan melawan hukum, diluar kompetensi, tidak kompeten, intervensi, penyimpangan prosedur, bertindak sewenang-wenang, penyalahgunaan wewenang, bertindak tidak layak/tidak patut, permintaan imbalan uang/korupsi, penguasaan tanpa hak, dan penggelapan barang bukti.

Secara ringkas dapat dikatakan bahwa setiap penyelenggaraan urusan pemerintahan yang didalamnya ada unsur maladministrasi dan merugikan warga Negara, tanggung jawab dan tanggung gugatnya dibebankan kepada pribadi orang yang melakukan tindakan maladministrasi tersebut. Diatas telah disebutkan bahwa UU No 5 Tahun 1986 tentang PTUN dan peraturan pelaksanaannya menganut teori tanggung jawab jabatan, namun dalam perkembangannya, khususnya setelah perubahan UU PTUN No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No 5 Tahun 1986, dianut pula tanggung jawab pribadi. Berdasarkan Pasal 116 ayat (4) UU No 9 Tahun 2004 disebutkan bahwa, “Dalam hal tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif”, dan dalam ayat (5) disebutkan bahwa “Pejabat yang tidak melaksanakan putusan Pengadilan sebagaimana

dimaksud pada ayat (4) diumumkan pada media massa cetak setempat oleh Panitera sejak tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3)”.

Dalam penjelasannya tidak disebutkan apakah ketentuan Pasal 116 ayat (4) dan (5) ini merupakan tanggung jawab jabatan atau pribadi, namun jika dicermati dari latar belakang dan semangat perubahan undang-undang ini tampak bahwa ketentuan pasal ini dimaksudkan sebagai tanggung jawab pribadi. Dengan demikian, UU PTUN saat ini menganut tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi. Adapun kapan tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi itu diterapkan, tergantung pada dalam hal apa dan bagaimana perbuatan atau tindakan aparat pemerintah itu dilakukan.

Seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwa salah satu tugas dan tanggung jawab camat selaku pelaksana tugas pemerintahan di tingkat kecamatan, camat juga berperan sebagai PPAT Sementara dalam rangka membantu melindungi dan memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat di kecamatannya. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah khususnya akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT sementara tentunya harus selaras dengan apa yang diamanatkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia, baik itu Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah.

Perlu dicatat bahwa camat diangkat menjadi PPAT sementara hanya apabila formasi PPAT dalam suatu daerah belum mencukupi. Ini berarti dalam daerah tersebut camat dipercaya untuk membantu masyarakat di wilayah kecamatannya untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya. Sehingga camat harus mengerti apa-apa saja yang perlu diperiksa maupun dipersiapkan dalam membuat suatu akta jual beli. Oleh karena apabila salah satu syarat diabaikan, maka dapat mengakibatkan cacatnya suatu akta yang

dibuat oleh camat selaku PPAT sementara. Kesalahan maupun kelalaian camat dalam membuat akta akan mengakibatkan terdegradasinya akta tersebut sebagai alat pembuktian yang kuat dikemudian hari.

Kesalahan maupun kelalaian yang dilakukan oleh camat selaku PPAT sementara dalam membuat suatu akta peralihan hak atas tanah yang cacat hukum dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara mengenai sahnya suatu perjanjian. Syarat adanya suatu kesepakatan dan kecakapan dalam membuat suatu perjanjian merupakan syarat subjektif yang apabila dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan. Dengan kata lain, para pihak yang terkait dengan akta tersebut dapat mengajukan permintaan pembatalan akta dihadapan camat selaku PPAT sementara apabila dalam pembuatan akta tidak ada kesepakatan antara para pihak maupun para pihak tidak cakap dalam melakukan perjanjian jual beli. Sebaliknya suatu akta dapat dikatakan batal demi hukum apabila dalam pembuatannya tidak memenuhi syarat objektif dari sahnya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang sah.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka camat dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila akta peralihan hak atas tanah dalam hal ini akta jual beli yang dibuatnya cacat hukum yang dapat mengakibatkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Berdasarkan teori tanggung jawab yang telah dipaparkan oleh penulis dalam tinjauan teoritis dalam penulisan ini. Tanggung jawab seorang camat sebagai PPAT sementara berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah tanggung jawab pribadi atau *fautes de personalles*, sehingga seorang camat selaku PPAT sementara harus menanggung tanggung gugat dari perbuatan melawan hukumnya tersebut.

Jika dilihat dari konsep perbuatan melawan hukum, seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara tanggung gugat dari kesalahan ataupun kelalaian yang mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, bentuk pertanggungjawabannya adalah dengan menerima sanksi perdata. Bentuk dari sanksi perdata ini adalah dengan penggantian biaya, bunga dan ganti rugi. Camat selaku PPAT sementara bertanggung jawab apabila dapat dibuktikan bahwa akta yang dibuatnya cacat hukum baik itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dalam hal ini akta jual beli sangat bergantung pada kemampuan seorang PPAT dalam memahami nilai-nilai dan akibat-akibat yang akan ditimbulkan dari pembuatan akta tersebut. Camat diangkat menjadi PPAT sementara karena pejabatnya bukan karena jabatannya. Jadi apabila camat tersebut melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan baik dengan sengaja maupun karena lalai dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terkait dengan akta tersebut, maka berdasarkan tanggung jawab *fautes de personnelles* dan berdasarkan tanggung jawab pribadi ditanggung oleh camat tersebut secara pribadi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, diperoleh kesimpulan terkait analisis yuridis terhadap penerbitan akta jual beli di Kecamatan Tamalatea (studi kasus Akta Jual Beli Nomor: 03/2006). Adapun kesimpulannya dapat penulis paparkan sebagai berikut:

1. PPAT Sementara dalam hal ini camat di Kecamatan Tamalatea memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta jual beli yang didasarkan pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, masih erdapat banyak kekeliruan yang dilakukan oleh camat dalam membuat suatu Akta Jual Beli yang mengakibatkan akta yang dibuatnya cacat karena syarat materil dan formil yang tidak terpenuhi. Mulai dari tahap persiapan pembuatan akta, pembuatan dan penandatanganan akta hingga pendaftaran akta peralihan hak atas tanah.
2. Tanggung jawab camat apabila akta yang dibuatnya mengakibatkan kebatalan baik itu dapat dibatalkan maupun batal demi hukum, Camat dapat dimintakan pertanggung jawaban pribadi (*Fautes De Personalles*)

B. Implikasi Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan implikasi yang mencakup pada implikasi praktis dimana penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi

terkait implementasi penegakan peraturan perundang-undangan terkait peralihan hak atas tanah khususnya penerbitan akta jual beli yang dilakukan oleh camat selaku PPAT Sementara.

Implikasi Praktis

- a. Memberikan rekomendasi bagi camat selaku PPAT sementara di Kabupaten Jeneponto khususnya di Kecamatan Tamalatea untuk lebih memperhatikan, memahami dan mengamalkan tata cara peralihan hak atas tanah serta syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diatur secara eksplisit dan implisit dalam peraturan perundang-undangan dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah.
- b. Memberikan rekomendasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto untuk lebih meningkatkan implementasi fungsi pembinaan dan pengawasannya (*controlling*) terhadap camat selaku PPAT sementara di Kabupaten Jeneponto.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *meneropong khazanah Notaris & PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Amiruddin dan Zaenal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Asshiddiqie Jimliy dan Ali Safaat. *teori hans kelsen tentang hukum*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republic Indonesia, 2006.
- Burrows, Sir Roland. *Phipson on the law of Evidence*, Ninth Edition. London: Sweet and Maxwell Limited, 1952. dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata*.
- Daryanto S.s, *Kamus Bahasa Indonesia*. Surabaya: Appolo Lestari, 1997.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi II*. Jakarta: Balai Pustaka, 1995.
- Fuadi, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra aditya bakti, 2010.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. jakarta: djambatan, 2003. dikutip dalam Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* jakarta: kencana, 2011.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan :1996.
- Mulyadi, Kartini dan gunawan widjaja, *perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta:Rajawali Pers, 2010.
- Patton, George Whitecross. *a text book jurisprudence*. oxford: at the clarendon press, 1953. dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata*. Jakarta: Kencana 2012.
- Pungus, sonny. “Teori Pertanggungjawaban”. *Blog Sonny Pungus*. <http://sonnytobelo.blogspot.com/2010/12/pertanggungjawaban.html>. (17 februari 2015).
- Pemerintah Kabupaten Jeneponto, “geografi jeneponto” *official website pemerintah kabupaten jeneponto*, <http://www.jenepontokab.go.id/geografi.html> (2 Maret 2015).
- Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pebdafran tanah*.
- Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Adminitrasi Pemerintahan*.
- Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria*
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*
- Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman republik Indonesia*.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.*

Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*

Salim HS. *pengantar hukum perdata tertulis*. Jakarta:Sinar Grafika, 2013.

Susanto, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. jakarta:kencana, 2011.



RIWAYAT HIDUP



Prihatini Hudahanin lahir di Jeneponto 6 Maret 1994, merupakan anak kedua dari tiga bersaudara. Putri dari pasangan Yusrie awal Palangkey dan Samsiah ini memulai pendidikannya di TK Bhayangkara pada tahun 1999 dan menamatkan pendidikan dasarnya di SDN Bontosunggu Kota No. 48 Kabupaten Jeneponto pada tahun 2005. Gadis yang akrab disapa iin ini melanjutkan sekolah menengah pertamanya di Pesantren Tarbiyah Takalar pada tahun 2006 dan menamatkan Sekolah Menengah Atasnya pada tahun 2011. Penulis kemudian melanjutkan pendidikannya di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar Jurusan Ilmu Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata.

Selain aktif dibidang akademik, penulis juga aktif dalam beberapa organisasi dan kegiatan kampus baik internal maupun eksternal. Diantaranya, penulis pernah menjadi ketua HMJ Ilmu Hukum periode 2013-2014, Sekertaris Umum BEM Fak. Syariah & Hukum periode 2014-2015, Anggota UKM Tapak Suci, Racana Almada, Himpunan Mahasiswa Islam (HMI), Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI), Ikatan Penggiat Peradilan Semu (IPPS) dan Himpunan Pelajar Mahasiswa Turatea (HPMT).

Gadis 21 tahun yang memiliki hobi berenang, berpetualang dan membaca ini memiliki beberapa prestasi yang diantaranya, Juara I Debat IT Kab. Takalar Tahun 2009, delegasi Kwarda Sul-sel pada International Scout Peace Camp di cibubur sebagai pemuda pelopor perdamaian dunia pada tahun 2013, Delegasi UIN Alauddin Makassar pada Konferensi Mahasiswa Fakultas Syariah se Indonesia di UIN Syarif Hidayatullah Ciputat 2014. Penulis meyakini bahwa ***“belajar itu tanpa batas, karena setiap orang adalah guru dan setiap tempat adalah sekolah”***

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : PRIHATINI HUDAHANIN
NIM : 10500111103
Tempat/Tgl. Lahir : Bontotangnga, 6 Maret 1994
Jur/Prodi/Konsentrasi : Ilmu Hukum, Hukum Perdata
Fakultas/Program : Syariah dan Hukum, Strata satu
Alamat : Jeneponto
Judul : Analisis Yuridis terhadap Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea. (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adanya hasil karya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Jeneponto, 13 Maret 2015

Penyusun,

Prihatini Hudahanin
NIM: 10500111103

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, “Analisis Yuridis terhadap Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea. (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)”, yang disusun oleh Prihatini Hudahanin, NIM: 10500111103, Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah yang diseleggarakan pada hari Selasa, tanggal 10 Maret 2015 M, bertepatan dengan 19 Jumadil Awal 1436 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Makassar, 24 Maret 2015 M.

4 Jumadil Tsani 1436 H.

DEWAN PENGUJI:

Ketua : Prof. Dr. H. Ali Parman, M.A. (.....)

Sekretaris : Dr. Hamsir, M.Hum. (.....)

Munaqisy I : Dr. Marilang, S.H., M.Hum. (.....)

Munaqisy II : Abd. Rahman, S.Ag., M.Pd. (.....)

Pembimbing I : Erlina, S.H., M.H. (.....)

Pembimbing II : Dr. H. Muh. Saleh Ridwan M.Ag. (.....)

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar,

Prof. Dr. H. Ali Parman, M.A.

NIP. 195704141986031003

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah swt. atas limpahan kasih, sayang beserta segala nikmat-Nya sehingga skripsi yang berjudul: **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN AKTA JUAL BELI DI KECAMATAN TAMALATEA (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 03/2006)** dapat penulis selesaikan. Tak lupa salam beserta shalawat kepada Nabi Muhammad saw. Yang telah berjasa mengantar umat manusia dari zaman kebodohan menuju zaman intelek seperti saat ini.

Penulis menyadari skripsi ini hanya akan menjadi tumpukan kertas yang tak bermakna jika tak dihiasi dan diisi oleh saran-saran serta kritik dari beberapa orang yang berjasa dalam penyelesaian skripsi ini. Untuk itu dengan segala rasa hormat, Penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada orangtuaku, ayahanda terkasih **Yusrie Awal Palangkey S.Sos.** dan ibunda tercinta **samsiah** yang dengan sabar telah mencurahkan kasih sayang serta keikhlasannya dalam mendidik, mengasuh, membiayai, membesarkan serta untaian doa yang tiada henti-hentinya demi kebaikan penulis. Hingga kapan pun penulis takkan mampu membalasnya.

Tak lupa penulis sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu **Erlina, S.H.,M.H.**, selaku pembimbing I dan Bapak **Dr. H. Muh. Saleh Ridwan S.Ag.,M.Ag.** selaku Pembimbing II atas segala arahan, petunjuk, motivasi dan bimbingan yang telah diberikan sehingga skripsi ini dapat selesai.

Ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ahmad Thib raya selaku Pgs Rektor beserta Wakil Rektor I, II dan III UIN Alauddin Makassar.
2. Bapak Prof. Dr. H. Ali Parman selaku Dekan Fakultas Syariah & Hukum UIN Alauddin Makassar beserta Bapak, Ibu Wakil Dekan dan seluruh dosen pengajar, staf dan pegawai atas bantuannya selama penulis menjalani masa studi.
3. Bapak Dr. hamsir S.H.,M.Hum. selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Ibu Istiqamah S.H.,M.H. selaku Sekertaris Jurusan Ilmu Hukum.
4. Yth. Kepala Kecamatan Tamalatea Bpk. M. Basir S.Ag.,M.Si. dan KASI Survei, pengukuran dan pemetaan BPN Kabupaten Jeneponto Bpk. Yandri Pata La'lang A.Ptnh. serta Masyarakat kecamatan Tamalatea dan pihak-pihak yang terkait dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea atas informasi dan data yang diberikan sebagai bahan bakar penulisan skripsi ini.
5. Kakakku Nurhyati Namira, Ibnu Izzah dan Adikku Muhammad Palangkey yang senantiasa memberikan motivasi dan inspirasi selama menyusun skripsi ini.
6. Keluargaku Auntnini, papa saleh, Mama lo'mo, K'imhe, K'arfan, K'anis, K'Uli, K'Nursal, dan seluruh keluarga Besar Palangkey. Terima kasih atas

kontribusi, partisipasi, arahan, apresiasi dan dukungan semangat yang diberikan dalam proses penyelesaian skripsi ini.

7. Sahabat-sahabat seperjuangan Abdurrahman Supardi Usman, Rabita Tul Adawiyah, Hasdalil Mukminat, Yuyu Rohayu, Muh. Fajri, serta saudara-saudari Ilmu Hukum 2011 yang telah berkontribusi dalam proses penyelesaian skripsi ini.
8. Seluruh pihak yang berkontribusi atas penyelesaian penelitian dan skripsi ini yang tidak mampu Penulis sebutkan satu-persatu.

Besar harapan Penulis, agar skripsi ini dapat berimplikasi positif dalam perkembangan hukum di Indonesia, baik dalam dimensi teoritis maupun praktis. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diperlukan demi kesempurnaan skripsi ini.

Semoga Allah swt. selalu menaungi kita sekalian dengan rahmat-Nya dan semoga Allah swt. akan menilai dan menakur produk kerja keras ini sebagai amal ibadah yang berkelanjutan di sisi-Nya. Amin.

Makassar, 13 Maret 2015
Penulis,

Prihatini Hudahanin
NIM: 10500111103

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1-12
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	5
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Kajian Pustaka.....	6
E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN TEORITIS	13-19
A. Teori Kewenangan	13
B. Konsep Perbuatan Melawan Hukum.....	15
C. Teori Tanggung Jawab.....	16
D. Kerangka Konseptual.....	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	20-23
A. Jenis dan Lokasi Penelitian.....	20
B. Pendekatan Penelitian	20
C. Sumber Data.....	20
D. Metode Pengumpulan Data.....	21
E. Instrumen Penelitian.....	22
F. Populasi dan sampel.....	22
G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	23
H. Pengujian Keabsahan Data.....	23
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	24-68
A. Pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat sebagai PPAT Sementara.....	24
B. Tanggung jawab camat sebagai PPAT Sementara.....	60

BAB V	PENUTUP.....	69-70
	A. Kesimpulan	69
	B. Implikasi Penelitian.....	69
DAFTAR PUSTAKA		71
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....		74
RIWAYAT HIDUP.....		96



PEDOMAN TRANSLITERASI

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	b	be
ت	ta	t	te
ث	s\ a	s\	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	h} a	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	z\ al	z\	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	s} ad	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	d} ad	d}	de (dengan titik di bawah)
ط	t} a	t}	te (dengan titik di bawah)
ظ	z} a	z}	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik
غ	gain	g	ge
ف	fa	f	ef

ق	qaf	q	qi
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	wau	w	we
هـ	ha	h	ha
ء	hamzah	,	apostrof
ي	ya	y	ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fath}ah</i>	a	a
اِ	<i>kasrah</i>	i	i
اُ	<i>d}ammah</i>	u	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِيْ	fath}ah dan ya	ai	a dan i
اُوْ	fath}ah dan wau	au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلَ : *hau-la*

3. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اِ...	<i>fath}ah</i> dan <i>alif</i>	a>	a dan garis di atas
اِيْ	<i>kasrah</i> dan <i>ya</i>	i>	i dan garis di atas
اُوْ	<i>d}ammah</i> dan <i>wau</i>	u>	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *ma>ta*

رَمَى : *rama>*

قِيلَ : *qi>la*

يَمُوتُ : *yamu>tu*

4. *Ta marbu>t}ah*

Transliterasi untuk *ta marbu>t}ah* ada dua, yaitu: *ta marbu>t}ah* yang hidup atau mendapat harkat *fath}ah*, *kasrah*, dan *d}ammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbu>t}ah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbu>t}ah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbu>t}ah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raud}ah al-at}fa>l*
الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madi>nah al-fa>d}ilah*
الْحِكْمَةُ : *al-h}ikmah*

5. *Syaddah (Tasydi>d)*

Syaddah atau *tasydi>d* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydi>d* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbana>*
نَجِّينَا : *najjai>na>*
الْحَقُّ : *al-h}aqq*
الْحَجَّ : *al-h}ajj*
نُعِمْ : *nu“ima*
عَدُوٌّ : *‘aduwwun*

Jika huruf ى ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ى), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (i>).

Contoh:

عَلَى : ‘Ali> (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)

عَرَبِيٌّ : ‘Arabi> (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma‘arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (*az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bila>du*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'muru>na*

النَّوْءُ : *al-nau'*

سَيِّئٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-Qur'a>n*), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Fi> Z{ila>l al-Qur'a>n

Al-Sunnah qabl al-tadwi>n

Al-'Iba>ra>t bi 'umu>m al-lafz} la> bi khus}u>s} al-sabab

9. *Lafz} al-Jala>lah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mud}a>f ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دَيْنُ اللهِ *di>nulla>h* بِاِلهِ *billa>h*

Adapun *ta marbu>t}ah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz} al-jala>lah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمُ فِي رَحْمَةِ اللهِ *hum.fi> rah}matilla>h*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf

kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa ma> Muh}ammadun illa> rasu>l

Inna awwala baitin wud{i'a linna>si lallaz\i> bi Bakkata muba>rakan

Syahrū Ramad}a>n al-laz\i> unzila fi>h al-Qur'a>n

Nas}i>r al-Di>n al-T{u>si>

Abu>> Nas}r al-Fara>bi>

Al-Gaza>li>

Al-Munqiz\ min al-D}ala>l

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abu> (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contohnya:

Abu> al-Wali>d Muh}ammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd,
Abu> al-Wali>d Muh}ammad (bukan: Rusyd, Abu> al-Wali>d
Muh}ammad Ibnu)

Nas}r H{a>mid Abu> Zai>d, ditulis menjadi: Abu> Zai>d, Nas}r
H{a>mid (bukan: Zai>d, Nas}r H{ami>d Abu>)

ABSTRAK

Nama : Prihatini Hudahanin

NIM : 10500111103

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Di Kecamatan Tamalatea

(Studi kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain. Akta jual beli tanah dibuat oleh PPAT atau PPAT Sementara apabila disuatu daerah belum cukup terdapat PPAT. Akta jual beli merupakan akta otentik, karena memenuhi persyaratan yang terdapat di dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, akta jual beli tanah harus dibuat sesuai dengan pedoman pengisian akta.

Akan tetapi, timbul permasalahan bila akta yang dibuat oleh PPAT Sementara dalam hal ini Camat di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto yaitu Akta Jual Beli Nomor 03/2006 tidak sah dan autentik sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerdata. pertanyaannya adalah bagaimanakah sebenarnya proses penerbitan akta jual beli di Kecamatan Tamalatea? Dan bagaimanakah tanggungjawab Camat sebagai PPAT sementara terhadap akta yang dibuatnya jika terjadi maladministrasi? Untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan tersebut, digunakan metode penelitian hukum normatif dengan bentuk penelitian lapangan (*field research*) dan pendekatan yuridis.

Terdapat banyak kekeliruan yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT Sementara dalam membuat akta jual beli yang mengakibatkan akta yang dibuatnya cacat karena tidak memenuhi syarat materiil dan formil jual beli tanah. Tanggungjawab PPAT Sementara apabila akta yang dibuatnya batal atau batal demi hukum adalah pertanggungjawaban pribadi (*fautes de personalles*).

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal yang esensial dalam kehidupan manusia, oleh karena menyangkut hidup dan penghidupan manusia itu sendiri. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan konflik yang semakin kompleks. Hal ini dapat dimaklumi sebagai konsekuensi logis dari jumlah pertambahan penduduk yang terus meningkat, disamping makin beragamnya berbagai kepentingan masyarakat dan berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah. Benturan-benturan kepentingan tersebut menimbulkan konflik dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintah maupun antar lintas sektoral.

Konflik-konflik pertanahan yang sering terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, semakin maju masyarakat dan semakin padat penduduknya, maka akan menambah pentingnya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya.

Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Dalam pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sendiri dibagi menjadi tiga macam yaitu PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Untuk satu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, maka Camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT Sementara. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menentukan :

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Selanjutnya berkaitan dengan produk akta yang dibuat oleh camat Sebagai PPAT Sementara harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu:

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;

- b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan dalam undang-undang;
- c. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Sifat tertulis dari suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat suatu perjanjian tersebut mutlak dapat dijadikan sebagai alat bukti dikemudian hari. Oleh karena suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, yang menentukan bahwa:

Untuk terjadi kesepakatan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Hal diatas harus selaras dengan mekanisme atau proses pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT Sementara. Dimana proses jual beli tanah yang dibuat oleh atau dihadapannya selaku PPAT Sementara tidak terlepas dari keempat unsur perikatan yang sah menurut pasal 1320 KUHPerdata yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Hal tersebut juga telah diatur dalam al-quran. Sebagaimana Allah berfirman dalam QS An-Nisa/4 : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahannya:

Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (Kementerian Agama RI, 2010)

Islam sangat menganjurkan seseorang melakukan jual beli dalam keadaan saling ridha serta sesuai dengan rukun dan syarat yang telah diatur dalam islam. Adapun rukun jual beli menurut islam yaitu :

1. Adanya penjual dan pembeli
2. Adanya barang yang dijual/ditransaksikan
3. Ijab (ucapan dari penjual saya jual) dan Qabul (ucapan dari pembeli saya beli) ini bentuknya sighat jual beli dengan ucapan. Adapun sighat dengan perbuatan yaitu seorang pembeli memberi uang dari barang yang ia ingin beli dan seorang penjual memberikan barang kepada pembeli tanpa ada ucapan.

Sedangkan syarat-syarat jual beli dalam islam yaitu:

1. Adanya keridhaan antara penjual dan pembeli
2. Orang yang mengadakan transaksi jual beli seseorang yang dibolehkan untuk menggunakan harta, yaitu seorang yang baligh, berakal, merdeka dan rasyiid (cerdik bukan idiot).
3. Penjual adalah seorang yang memiliki barang yang akan dijual atau yang menduduki kedudukan kepemilikan, seperti seorang yang diwakilkan untuk menjual barang.
4. Barang yang dijual adalah barang yang mubah (boleh) untuk diambil manfaatnya, seperti menjual makanan dan minuman yang halal dan bukan barang yang haram seperti menjual khamr (minuman yang memabukkan).
5. Barang yang dijual/dijadikan transaksi barang yang bisa untuk diserahkan. Dikarenakan jika barang yang dijual tidak bisa diserahkan kepada pembeli maka tidak sah jual belinya, seperti menjual barang yang tidak ada. Oleh

Karena termasuk jual beli gharar (penipuan), seperti menjual burung yang masih terbang di udara.

6. Barang yang dijual sesuatu yang diketahui penjual dan pembeli, dengan melihatnya atau memberi tahu sifat-sifat barang tersebut sehingga membedakan dengan yang lain. Harga barangnya diketahui, dengan bilangan nominal tertentu.

Hal-hal yang menyangkut prosedur, mekanisme dan proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT Sementara telah sangat eksplisit diatur dalam berbagai peraturan-peraturan baik perundang-undangan, Peraturan Pemerintah dan Al-quran. Akan tetapi timbul permasalahan ketika Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT Sementara dalam hal ini camat yang ditunjuk di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku, dimana dalam sebuah Akta Jual Beli Nomor: 03/2006 yang diterbitkan oleh Kepala Kecamatan Tamalatea tidak menghadirkan para pihak ketika melakukan Proses jual beli tanah. Hal ini menjadi penting dan menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis terhadap Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea (Studi kasus: Akta Jual Beli No: 03/2006)”**

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

Berlandaskan dari latar belakang diatas maka penulis mengambil beberapa pointer fokus penelitian sebagai berikut:

1. Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto;
2. Tanggung Jawab Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya.

Untuk lebih memudahkan pembaca dalam memahami fokus penelitian kedepannya, terlebih dahulu penulis mendeskripsikan fokus penelitian sebagai berikut:

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintahan dalam hal ini camat yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di suatu kecamatan atau desa yang belum terdapat PPAT. Akta PPAT yang dimaksud adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara merupakan suatu akta otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1868 KUHPerdara. Akta Jual beli lainnya dikenal dengan nama Akta Jual Beli (AJB) balik nama, yaitu akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang substansi atau isinya sama dengan akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) hanya perbedaannya terletak pada kedudukannya sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di kantor pertanahan kabupaten/kota dimana letak tanah tersebut berada.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto?
2. Bagaimanakah Tanggung Jawab Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya?

D. Kajian Pustaka

1. Camat Sebagai PPAT Sementara

Camat merupakan pegawai Pamong Praja yang mengepalai suatu wilayah kecamatan. Camat menyelenggarakan urusan pemerintahan, pemerintah pusat melalui menteri dalam negeri melimpahkan sebagian wewenangnyanya kepada pejabat-pejabat dalam daerah/ wilayah kerjanya. Salah satunya adalah kepala wilayah yang merupakan penguasa di wilayah kerjanya yaitu camat. Hal tersebut juga diatur dalam pasal 1 ayat 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan (selanjutnya disebut PP No. 19 Tahun 2008) yang menentukan bahwa camat atau sebutan lain adalah pimpinan atau koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati/walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.

Salah satu tugas dan tanggung jawab camat selaku pelaksana tugas-tugas pemerintahan di tingkat kecamatan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi masyarakat di wilayah kerjanya, maka camat wajib mengkoordinasikan perangkat pemerintahannya dalam pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk mengedukasi masyarakat pemilik tanah yang belum memiliki bukti hak atas tanah yaitu sertifikat. Hal ini dimaksudkan untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya pada yang berwenang.

Di dalam prakteknya camat juga dapat berperan sebagai PPAT sementara yang diberi wewenang membuat akta tentang peralihan hak atas tanah, sehingga kedua jenis dan pelaksanaan tugas dan wewenang camat tersebut mampu mewujudkan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Kedudukan camat selaku

PPAT sementara pada dasarnya diperoleh dari keberadaan akta PPAT yang dibuatnya sebagai alat pendaftaran peralihan hak.

Dalam hal pengangkatan camat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara/ pejabat pemerintahan, maka pengangkatannya dilakukan oleh pejabat setingkat diatas jabatannya yaitu bupati/walikota, sedangkan pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dimana letak wilayah kerja camat tersebut. Adapun tata cara penunjukan camat sebagai PPAT Sementara dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara;
- b. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor BPN Provinsi atas nama Kepala BPN Republik Indonesia;
- c. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan tersebut;
- d. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara oleh BPN Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

2. Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

Akta PPAT sebagai akta otentik merupakan suatu produk hukum yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana telah dipaparkan diawal bahwa tujuan dibuatnya suatu akta otentik adalah agar dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sempurna dikemudian hari sehingga apabila dalam pembuatannya mengandung cacat yaitu tidak memenuhi salah satu syarat, maka akan mengakibatkan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak sempurna dan mengikat. Dalam kaitannya dengan pembuktian, menurut George Whitecross Patton alat bukti dapat berupa:¹

- a. *Oral (word spoken by a witness in court)* / lisan (kata-kata yang diucapkan oleh seorang saksi di Pengadilan);
- b. *Documentary (the production of a admissible documents)* / dokumen (pembuatan dokumen yang diterima);
- c. *Material (the production of physical res other than a documents)* / materi (pembuatan res secara fisik selain dokumen).

Alat bukti yang bersifat oral yang dimaksud oleh Patton adalah alat bukti yang diucapkan secara lisan termasuk kesaksian dan sumpah. Alat bukti yang tergolong dalam *documentary* adalah alat bukti tertulis sedangkan alat bukti material adalah alat bukti dalam wujud benda konkret selain pada alat bukti tertulis, sementara itu mengenai alat bukti, Sir Roland Burrows juga mengklasifikasikan pembagian alat bukti menjadi :²

¹George Whitecross Patton, *a text book jurisprudence* (oxford: at the clarendon press, 1953) h. 481 dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata* (Jakarta: Kecana 2012) h. 74

²Sir Roland Burrows, *Phipson on the law of Evidence*, Ninth Edition, (London: Sweet and Maxwell Limited, 1952) h. 2-4 dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata* h. 74-75

- a. *Original evidence* dan *unoriginal evidence* (bukti asli dan bukti tidak asli); yang dimaksud dengan *original evidence* adalah alat bukti kesaksian, yaitu saksi yang langsung mengucapkan kesaksiannya di muka persidangan pengadilan.
- b. *Primary evidence* dan *secondary evidence* (bukti primer dan bukti sekunder); Alat bukti primer adalah alat bukti yang diutamakan, sedangkan alat bukti sekunder adalah alat bukti yang baru dibutuhkan jika alat bukti primer tidak ada.
- c. *Direct evidence* dan *indirect evidence* (bukti langsung dan bukti tidak langsung). yang termasuk dalam *direct evidence* adalah alat bukti tertulis, kesaksian, sumpah dan pengakuan, sedangkan *indirect evidence* adalah persangkaan-persangkaan.

Menurut Yahya Harahap, Akta otentik sebagai alat bukti tertulis mempunyai beberapa kekuatan pembuktian, yaitu :³

a. Kekuatan pembuktian diri

Kekuatan pembuktian diri adalah suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta tersebut bukanlah akta otentik dengan membuktikan bahwa akta tersebut:

- Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
- Tanda tangan pejabat didalamnya adalah palsu, atau
- Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

b. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan dalam pasal 1781 KUHPerdara. bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar

³Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005) h.566-569

diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya.

Kebenaran formil yang dicantumkan PPAT meliputi:

- Mengenai tanggal yang tertera didalamnya
- Tanggal tersebut harus dianggap benar
- Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta oleh para pihak dan hakim.

c. Kekuatan pembuktian materiil

Apa yang dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar dan pasti serta menjadi sebagai yang terbukti sah diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka dengan pengertian :

- Bahwa akta itu apabila digunakan dimuka pengadilan adalah cukup;
- Bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa yang diperbolehkan untuk itu oleh Undang-undang.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penerbitaan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto;
2. Untuk mengetahui Tanggung jawab Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.

Sedangkan terkait kegunaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat sebagai:

1. Sebagai bahan untuk menambah pengetahuan di bidang ilmu hukum bagi para akademisi, mahasiswa dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya

mahasiswa dibidang perdata dalam kaitannya dengan wewenang dan tanggung jawab camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea dalam membuat Akta Jual Beli.

2. Dari hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran serta pertimbangan dalam mengkaji undang-undang serta praktek penerapan undang-undang dan aturan lainnya dalam rangka penegakan hukum agraria khususnya mengenai praktek pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai PPAT Sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Teori Kewenangan

Teori kewenangan merupakan alat utama dalam menjawab masalah pertama dalam fokus penelitian ini yaitu “ Bagaimanakah Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea?” sudah menjadi keharusan bahwa setiap penyelenggaraan pemerintahan harus memiliki legitimasi. Baik secara atribusi, delegasi dan mandat. Menurut Bagir Manan, wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).¹

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu keadaan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam atribusi penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern.

Delegasi adalah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.² Pada delegasi tidak ada

¹Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013) h. 99

²Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan :1996) h. 91

penciptaan wewenang seperti halnya atribusi. Akan tetapi ada pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu ke pejabat yang lainnya, sehingga tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*) tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*.)

Dalam hal pemberian wewenang secara mandat, tidak terjadi penyerahan, pelimpahan serta perubahan wewenang, hanya ada hubungan internal. penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*) tanggung jawab akhir keputusan yang diambil *mandataris* tetap berada pada *mandans*. Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.³

Terkait pengangkatan seseorang menjadi PPAT diangkat dengan Surat Keputusan (selanjutnya disebut SK) yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia yang mendapatkan kewenangannya secara atribusi sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Perpres Nomor 10 Tahun 2006) yang menentukan bahwa salah satu tugas BPN adalah menyelenggarakan fungsi pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan. Berbeda halnya dengan Camat yang dalam penunjukannya sebagai PPAT Sementara diangkat berdasarkan SK yang dikeluarkan oleh Kepala kantor wilayah BPN Provinsi yang memperoleh kewenangan secara delegasi dengan menjalankan sebagian kewenangan dari kepala BPN Republik Indonesia.

³Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013) h. 105-106

Setiap kewenangan yang diperoleh pejabat pemerintah dibatasi oleh isi/materi, wilayah maupun waktu dalam kaitannya dengan kewenangan, camat selaku PPAT sementara sumber kewenangannya berdasarkan atas apa yang telah ditentukan dalam pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998. Dengan kata lain, bahwa kewenangan PPAT sementara dalam membuat akta-akta pertanahan merupakan kewenangan atribusi karena berdasarkan suatu pasal pada Peraturan Pemerintah, tetapi dalam membuat akta-akta otentik terkait pertanahan keabsahannya ditentukan oleh pasal 1868 KUHPdata.

B. Konsep perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum yang penulis maksudkan disini adalah perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan berdasarkan pasal 1365 KUHPdata, dimana dalam pasal tersebut menentukan bahwa “perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Terdapat tiga kategori perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan. Unsur kesengajaan dianggap ada dalam suatu tindakan ketika perbuatannya telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik, mental ataupun barang milik korban. Adapun unsur-unsur kesengajaan menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:⁴
 - a. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan;
 - b. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja;

⁴Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum pendekatan Kontemporer* (Bandung: Citra aditya bakti, 2010) h. 47

- c. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun unsur kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian berbeda dengan perbuatan melawan hukum karena kesengajaan. Pada kelalaian, yang menjadi tolak ukur adalah sikap lahiriah dari perbuatan yang dilakukan tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena kelalaian adalah sebagai berikut:⁵
 - a. Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan;
 - b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*);
 - c. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut;
 - d. Adanya kerugian bagi orang lain;
 - e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

C. Teori tanggung jawab

Pengertian tanggung jawab menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkirakan dan sebagainya).⁶ Terdapat dua istilah pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan tanggung jawab hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum.

⁵Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum pendekatan Kontemporer*, h. 72-73

⁶Daryanto S.s, *Kamus Bahasa Indonesia* (Surabaya: Appolo Lestari, 1997) h.576

Responsibility berarti hal yang dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban termasuk juga putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan yang meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. *Responsibility* merupakan tanggung jawab politik.⁷

Dalam hukum dikenal juga dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).⁸ pertanggungjawaban atas kesalahan adalah prinsip yang berlaku umum dalam hukum pidana dan perdata. Khususnya dalam pasal 1365 KUHPerdata yang dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum dan mengharuskan terpenuhinya empat unsur yaitu: adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita dan adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Prinsip pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah pelaku dalam melakukan perbuatannya mempunyai unsur kesalahan atau tidak. Tanggung jawab mutlak biasa juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan. Hubungan antara teori tanggung jawab dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis adalah apabila dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT sementara seorang camat melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak maka dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut. Mengenai pertanggung jawaban pejabat menurut kraneburg dan vegtig, terdapat dua teori yang melandasinya, yaitu:⁹

1. Teori *fautes personnelles*

⁷Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013) h. 318

⁸Jimly Asshiddiqie dan Ali Safaat, *teori hans kelsen tentang hukum* (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republic Indonesia, 2006) h. 61

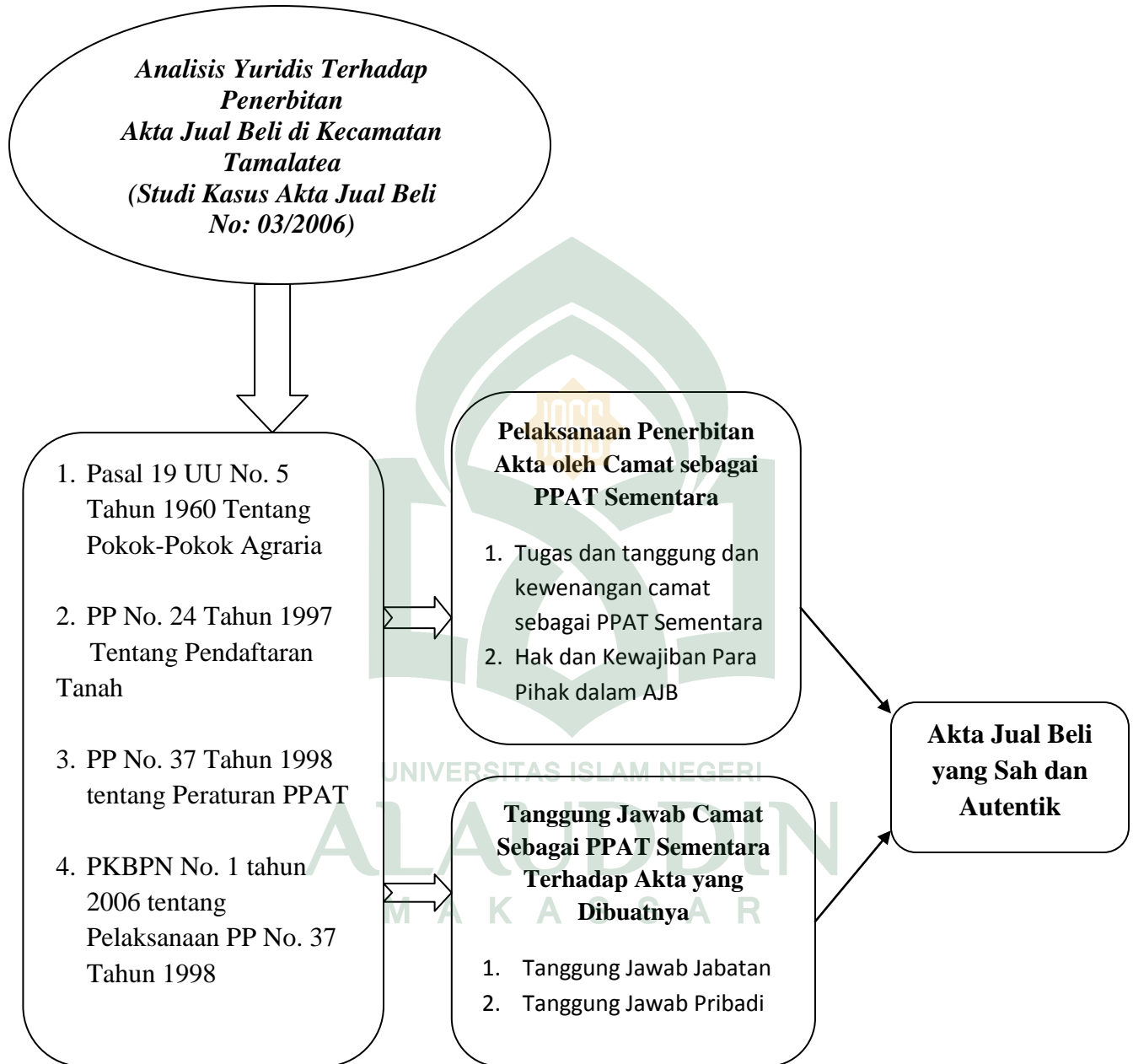
⁹ Sonny Pungus, "Teori Pertanggungjawaban", *Blog Sonny Pungus*.
<http://sonnytobelo.blogspot.com/2010/12/pertanggungjawaban.html>. (17 februari 2015).

Teori *fautes personalles* adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada pejabat yang karena tindakannya tersebut telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

2. Teori *fautes de services*

Teori *fautes de services* adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan pada jabatan. Kerugian yang timbul disesuaikan apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan. Berat atau ringannya atau kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

D. Kerangka Konseptual



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Lokasi Penelitian

Dalam perspektif hukum, Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian jenis ini, sering kali hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis (*law in books*) atau hukum yang dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹ Menurut bentuk, penelitian ini tergolong *Field Research* Kualitatif. Sedangkan secara metodik, penelitian ini berjenis evaluasi formatif Adapun lokasi penelitian yang dipilih oleh penulis yaitu di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto Provinsi Sulawesi Selatan.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis. Secara sederhana, yuridis berarti sesuai hukum, secara hukum dan menurut hukum.² secara konkret, pendekatan penelitian yang dilakukan penulis yaitu dengan mengkaji, menganalisis dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT, pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.

C. Sumber Data

¹Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2003). H. 118

²Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi II*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995). h. 1134.

Dalam proses penelitian ini, data yang digunakan berjenis data kualitatif yang terdiri atas:

1. Data Primer

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis penelitian normatif. Oleh karena itu, maka data primer yang digunakan oleh penulis adalah aturan perundang-undangan terkait pertanahan dan peralihan hak atas tanah. lebih spesifik lagi, penulis mengacu pada Pasal 19 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT dan PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998.

2. Data Sekunder

Data sekunder yang penulis gunakan berupa hasil wawancara dari pihak-pihak terkait, juga berbagai literatur yang relevan dengan masalah yang diangkat. Literatur yang dimaksudkan berupa buku (cetak maupun elektronik), sumber-sumber hukum tertulis (nasional maupun Islam), *database software* dan artikel (*online* maupun *offline*).

D. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dalam penulisannya menggunakan beberapa metode pengumpulan data, yaitu:

1. Elaborasi

Berupa penggarapan secara tekun dan cermat terhadap data-data sekunder dengan menggunakan pendekatan yuridis guna memahami substansi interpretasi dari data tersebut.

2. Observasi

Berupa pengamatan terstruktur secara cermat guna memperoleh data primer penelitian. Observasi terstruktur adalah observasi yang dirancang secara sistematis, tentang apa yang akan diamati, kapan dan di mana tempatnya.

3. Wawancara

Berupa proses tatap muka dalam rangka *interview* dengan responden guna memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian.

4. Dokumentasi

Berupa pengumpulan, pemilihan, pengolahan, dan penyimpanan informasi bukti dan keterangan (gambar, kutipan, dan bahan referensi lain) sebagai data yang mendukung penelitian.

E. Instrumen Penelitian

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Kuesioner wawancara

Merupakan kuesioner yang digunakan dalam wawancara tatap muka dengan responden. Pertanyaan dalam kuesioner diisi oleh pewawancara berdasarkan jawaban responden pada saat wawancara.

F. Populasi dan Sampel

Populasi dari penelitian ini adalah semua pihak yang berhubungan dengan Pendaftaran tanah khususnya akta jual beli di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto yaitu Kepala Kecamatan Tamalatea, Para pihak yang terkait dengan studi kasus dan Pejabat kantor pertanahan yang berwenang di kabupaten Jeneponto.

Sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah para pihak yang terlibat ataupun berkompeten pada penerbitan Akta Jual Beli No 03 tahun 2006 yang diterbitkan oleh kepala kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.

G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data primer maupun sekunder yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik deskripsi-analisis. Teknik deskripsi-analisis merupakan teknik dasar analisis yang tidak dapat dihindari penggunaannya. Deskripsi berarti uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Analisis merupakan memberikan suatu simpulan berdasarkan uraian-uraian ataupun suatu kondisi norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat. Jadi deskripsi analisis merupakan menguraikan suatu kondisi permasalahan yang ada yang kemudian disimpulkan agar mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

H. Pengujian Keabsahan Data

Pengujian keabsahan data atau dengan kata lain validasi penelitian ini dengan cara Trianggulasi. Trianggulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat sebagai PPAT

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Tamalatea merupakan salah satu dari 11 kecamatan yang berada di Kabupaten Jeneponto, Provinsi Sulawesi Selatan. Ibu kota kabupaten ini terletak di Bontosunggu. Letak Geografi dan Luas Wilayah Kabupaten Jeneponto terletak antara 5°23'12" – 5°42'1,2" Lintang Selatan dan 119°29'12" – 119°56'44,9" Bujur Timur. Berbatasan dengan Kabupaten Gowa dan Takalar di sebelah Utara, Kabupaten Bantaeng di sebelah Timur, Kabupaten Takalar sebelah Barat dan Laut Flores di sebelah Selatan. Kondisi Tanah Topografi Kabupaten Jeneponto pada bagian utara terdiri dari dataran tinggi dengan ketinggian 500 sampai dengan 1400 meter diatas permukaan laut, bagian tengah dengan ketinggian 100 sampai dengan 500 meter dari permukaan laut, dan pada bagian Selatan meliputi wilayah dataran rendah dengan ketinggian 0 sampai dengan 150 meter di atas permukaan laut.¹

Penduduk Kabupaten Jeneponto pada tahun 2012 berjumlah 348.138 orang yang tersebar di 11 kecamatan dengan jumlah penduduk terbesar di Kecamatan Binamu yaitu sebanyak 53.252 orang. Secara keseluruhan, jumlah penduduk yang berjenis kelamin perempuan lebih banyak dari pada penduduk yang berjenis kelamin laki-laki. Pada tahun 2012 jumlah penduduk perempuan sebesar 179.113 orang dan laki-laki sebanyak 169.025.²

¹ Pemerintah Kabupaten Jeneponto, "geografi jeneponto" *official website pemerintah kabupaten jeneponto*, <http://www.jenepontokab.go.id/geografi.html> (2 Maret 2015).

² Pemerintah Kabupaten Jeneponto, "statistik jeneponto" *official website pemerintah kabupaten jeneponto*, <http://www.jenepontokab.go.id/statistik.html> (2 Maret 2015).

Kabupaten Jeneponto memiliki 11 Kecamatan dengan jumlah desa sebanyak 82 dan 31 kelurahan. Kecamatan Tamalatea sendiri memiliki 12 desa/kelurahan yang terdiri dari:

NO.	DESA	KELURAHAN
1.	Karelayu	Bontotangnga
2.	Turatea	Manjangloe
3.	Turatea Timur	Tonrokassi
4.	Bontojai	Tonrokassi Barat
5.	Bontosunggu	Tonrokassi Timur
6.	Borongtala	Tamanroya

2. Wewenang dan Tugas Camat Sebagai PPAT

a. Wewenang Camat Sebagai PPAT Sementara

Sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya bahwa camat memperoleh kewenangannya sebagai PPAT Sementara berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Dalam pasal 5 ayat (3) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa:

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus:

- Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara.
- Kepala kantor pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk

melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari departemen luar negeri, sebagai PPAT khusus.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai wewenang camat sebagai PPAT sementara, terlebih dahulu penulis akan memaparkan syarat-syarat seorang camat untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara, sebagaimana yang telah ditentukan dalam PKBPN Nomor 1 Tahun 2006:

1. Dalam hal tertentu kepala BPN Republik Indonesia dapat menunjuk camat dan atau kepala desa karena jabatannya sebagai PPAT sementara;
2. Sebelum camat dan atau kepala desa ditunjuk sebagai PPAT sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN Republik Indonesia yang penyelenggaranya dapat bekerjasama dengan organisasi profesi PPAT. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi camat dan atau kepala desa yang ditunjuk sebagai PPAT sementara apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Pendidikan dan pelatihan dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya;
3. Penunjukan camat sebagai PPAT sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara ditentukan oleh kepala BPN Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan kepada kepala kantor wilayah BPN Provinsi;
4. Untuk keperluan penunjukan camat sebagai PPAT sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT sementara kepada kepala BPN Republik Indonesia dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan sebagai camat melalui kepala kantor wilayah BPN Provinsi;
5. Dalam hal keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara diselenggarakan kepada kepala kantor wilayah BPN Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh kepala kantor wilayah BPN Provinsi atas nama kepala BPN Republik Indonesia;
6. Bagi camat sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN Republik Indonesia yang penyelenggaranya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT;
7. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara diberikan kepada yang bersangkutan setelah pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan;
8. Tembusan keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara disampaikan pada pemangku kepentingan;
9. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT sementara, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT sementara, camat yang bersangkutan wajib melapor pada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat paling lambat tiga bulan;

10. Apabila camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT sementara tidak melapor dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT sementara yang bersangkutan batal demi hukum.

Ketentuan dan syarat-syarat seorang camat diangkat sebagai PPAT sementara juga berlaku bagi camat penggantinya. Misalnya dalam kecamatan A, camat tersebut telah menjadi PPAT sementara dengan wilayah kerja kecamatan A, setelah masa jabatannya berakhir, maka akan digantikan oleh camat yang baru. Camat penggantinya tidak otomatis dapat menjabat sebagai PPAT sementara melainkan juga harus mengajukan permohonan untuk dapat dilantik sebagai PPAT sementara. Begitupun apabila camat dari kecamatan A berpindah wilayah kerjanya ke kecamatan B, maka jabatannya sebagai PPAT sementara di wilayah A tidak mengikuti. Camat harus mengajukan permohonan lagi agar ditunjuk sebagai PPAT sementara di kecamatan B. Tata cara penunjukan camat sebagai PPAT sementara diatas terlihat bahwa jabatan camat tidak secara *eks officio* melekat pada jabatan PPAT semmentaranya.

Selanjutnya, camat selaku PPAT Sementara memiliki wewenang untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria (selanjutnya disebut PMA)/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa:

- a. Akta Jual-Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Milik.

Produk akta yang dihasilkan oleh seorang camat sebagai PPAT sementara merupakan suatu akta autentik. Akta adalah alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan serta memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan, atau menjadi dasar dari suatu hak

dengan ketentuan bahwa sejak awal akta ini sengaja dibuat untuk pembuktian. Dari pengertian akta tersebut dapat kita tarik kesimpulan bahwa akta (otentik maupun dibawah tangan) harus memenuhi unsur:

- a. Harus ada tanda tangan;
- b. Harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan atau hak;
- c. Tujuan dibuatnya akta untuk pembuktian.

Akta dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu:

- a. Akta autentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang;
- b. Akta dibawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang.

Dalam pembuatan akta autentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam pasal 1868 KUHPerdara yaitu:

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
- c. Pejabat umum yang membuat akta harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Mengacu pada ketentuan diatas, agar suatu akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT Sementara dapat dikatakan autentik maka akta tersebut harus memenuhi syarat-syarat:

pertama, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang. Dimana dalam hal ini camat di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 20 Januari 2006 nomor 25 Tahun 2006 ditunjuk sebagai PPAT Sementara yang dimaksud dalam pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan daerah

kerja wilayah kecamatan Tamalatea dan berkantor di Tanetea, Kelurahan Bontotangnga Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto.

Kedua, akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dalam bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang. Dalam hal akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT sementara bentuknya saat ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang perubahan atas PMA/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. dalam ketentuan tersebut secara eksplisit ditentukan bahwa seorang PPAT dapat membuat blanko (minuta/asli) akta sendiri. Hanya saja, tata cara, hal-hal pokok sebagai isi akta/ yang diperjanjikan, ukuran/jenis huruf/tulisan diatur. Sehingga, akta yang dibuat oleh PPAT harus sama atau seragam. Berbeda dengan peraturan sebelumnya yang mengatur tentang hal yang sama, dimana ketentuan mengenai bentuk akta PPAT dalam bentuk blanko yang dicetak dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, PPAT saat itu hanya tinggal mengisi peristiwa dan perbuatan para pihak. Dalam hal Akta Jual Beli yang tengah dikaji oleh penulis yaitu AJB Nomor 03/2006. Aktanya merupakan blanko yang masih dicetak dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Ketiga, pejabat umum yang membuat akta harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut. Wewenang pejabat umum dalam membuat akta otentik meliputi empat hal yaitu:³

1. Pejabat umum harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat itu;

Wewenang PPAT dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikualikan kepada para pihak atau pejabat lain maka PPAT berwenang untuk membuat akta yang dimaksud dan

³ Habib Adjie, *meneropong khazanah Notaris & PPAT Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009) h. 271- 275

mengenai akta-akta pertanahan apa saja yang dapat dibuat oleh PPAT telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Pejabat umum yang berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk siapa kepentingan akta itu dibuat;

Pejabat umum harus berwenang sepanjang terkait orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat. Mengenai orang dan untuk siapa akta tersebut dibuat harus ada keterkaitan yang jelas. Agar dapat menjaga netralitas PPAT dalam membuat akta, terdapat batasan-batasan yang telah ditentukan dalam pasal 23 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa:

PPAT dilarang membuat akta untuk PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarga saudara atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun selaku kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.

3. Pejabat umum harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;

Maksudnya adalah pejabat umum dalam hal ini PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta jual beli atau akta peralihan hak atas tanah lainnya sesuai dengan daerah kerjanya.

4. Pejabat umum harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif. dengan kata lain seorang PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Pejabat umum yang sedang cuti atau diberhentikan sementara waktu tidak berwenang membuat suatu akta.

Pada prinsipnya akta dibuat sebagai alat bukti yang berfungsi untuk memastikan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum oleh pihak-pihak dalam akta tersebut. Oleh karena itu,

seorang PPAT harus menuangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak dalam akta tersebut. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak boleh memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Oleh karena akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sementara merupakan akta otentik.

Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Oleh karenanya suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320KUHPerdato yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.⁴ Atau dengan kata lain kesepakatan adalah para pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas yang apabila terdapat unsur paksaan, penipuan, ataupun kekhilafan maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah sesuai dengan pasal 1321 KUHPerdato yang menentukan “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Hal ini sangat relevan dengan ajaran Agama Islam. Dimana Islam sangat menganjurkan seseorang melakukan jual beli dalam keadaan suka sama suka (saling ridha) karena hal ini akan sangat mempengaruhi proses jual beli bahkan akibat yang akan ditimbulkan dari pelaksanaan suatu jual beli barang. Sebagaimana Allah berfirman dalam QS An-Nisa/4 :

⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013) h. 162

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١٦﴾

Terjemahnya:

Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (Kementerian Agama RI, 2010)

Suka sama suka yang dimaksud dalam ayat diatas adalah kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk memperjualbelikan suatu barang yang bernilai ekonomis dan diaktualisasikan dengan hadirnya para pihak dalam suatu tempat. Orang yang mengadakan transaksi jual beli adalah seseorang yang baligh dan berakal. Penjual juga haruslah seseorang yang memiliki kewenangan atau berhak atas barang yang akan dijualnya.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1330 KUHPdata telah menentukan secara eksplisit bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- Orang-orang yang belum cukup umur (belum berusia 21 Tahun atau telah menikah);
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- Perempuan yang dilarang oleh undang-undang.

Kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian tidak hanya berlandaskan pasal 1330 KUHPdata tapi juga dilihat dari kewenangan seseorang untuk bertindak dalam hukum. Kecakapan dalam bertindak berkaitan dengan kecukupan umur seseorang dalam melakukan tindakan hukum. Sedangkan dalam kewenangan terkait dengan kapasitas

orang tersebut dalam melakukan tindakan hukum. Dalam ilmu hukum, Kewenangan bertindak dapat dibedakan menjadi:⁵

- Kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya sendiri untuk bertindak dalam hukum;
- Kewenangan bertindak selaku kuasa pihak lain;
- Kewenangan bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

Berdasarkan perbedaan kewenangan dalam bertindak diatas, seseorang yang sudah dinyatakan cakap untuk bertindak dalam hukum belum tentu berwenang atas tindakan hukumnya tersebut. Begitupun sebaliknya, seseorang yang berwenang melakukan tindakan hukum tapi karena suatu hal yang telah disebutkan diatas dia menjadi tidak cakap untuk bertindak dalam hukum. Seorang PPAT dalam membuat akta otentik terlebih dahulu harus melakukan pemeriksaan kepada para pihak mengenai yang mengikatkan dirinya tersebut dalam akta. Dalam hal ini akta jual beli, setelah PPAT Sementara yakin bahwa para pihak cakap, barulah dilihat apakah para pihak berwenang untuk melakukan peralihan hak atas objeknya tersebut.

3. Suatu hal tertentu

Dalam pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian”. Hal ini berarti perjanjian haruslah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang atau bernilai ekonomis yang apabila nantinya terjadi pelanggaran dalam perjanjian tersebut dapat diganti dengan ganti rugi uang atau benda yang dapat dinilai dengan uang. Selain itu, dalam pasal 1333 KUHPerdara juga menentukan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai pokok perjanjian berupa suatu

⁵ Kartini mulyadi dan gunawan widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta:Rajawali Pers, 2010)
h. 127

kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Ini berarti barang yang diperjanjikan minimal dapat ditentukan jenisnya dengan cara mengukur, menimbang, menghitung, menakar, menentukan batas dan menentukan kualitas. Dalam hal tanah yang diperjual belikan dan merupakan suatu akta otentik harus jelas mengenai batas-batas objek, surat ukur, Nomor Identifikasi Bidang dan nomor sertifikatnya.

4. Suatu sebab yang sah

Sebab yang sah adalah sebab yang dibenarkan oleh undang-undang, ketertiban umum, kebiasaan, kepatutan dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab, dibuat karena sebab yang palsu, atau sebab yang terlarang sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1335 KUHPerdara adalah termasuk sebab yang tidak sah.

Syarat sahnya perjanjian mengenai kesepakatan dan kecapakan merupakan syarat subjektif yang akibatnya dapat dibatalkan. Sedangkan syarat sahnya perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif yang akibatnya adalah batal demi hukum.

b. Tugas Camat Sebagai PPAT Sementara

Selain sebagai pemimpin atau koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan, camat juga bertugas dan bertanggung jawab atas terwujudnya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi masyarakat di wilayah kerjanya. Camat berkewajiban mengkoordinasikan perangkat pemerintahannya dalam pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah guna mengedukasi masyarakat pemilik tanah yang belum memiliki bukti hak atas tanahnya yaitu sertifikat. Dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT sementara, camat harus mengetahui syarat sahnya suatu perjanjian serta bagaimana sebuah akta peralihan hak atas tanah dapat dikatakan sebagai suatu akta autentik.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Sementara jual beli menurut hukum pertanahan nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:⁶

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- 3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Berkenaan dengan jual beli tanah, Boedi Harsono mengatakan bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁷

⁶ Boedi Harsono, dikutip Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. h.330

⁷ Bodie Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (jakarta:djambatan, 2003), h. 135 dikutip Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (jakarta:kencana, 2011) h.360

Terdapat dua syarat jual beli hak atas tanah menurut Urip Susanto yaitu:⁸

a. Syarat Materiil

Syarat materiil atau dengan kata lain syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil lebih lanjutnya dapat penulis paparkan sebagai berikut:

1) Bagi Penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah

- a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- b) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- c) Jika penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
- d) Jika penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
- e) Jika penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- f) Jika hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

2) Bagi Pembeli

- a) Jika objek jual beli itu adalah tanah milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, baik pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial;

⁸Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta:Kencana, 2011) h.367

- b) Jika objek jual beli itu tanah hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Jika objek jual beli itu adalah hak guna bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Jika objek jual beli tanah itu adalah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT Akan membuat akta jual-beli tanah terhadap bidang tanah yang dijadikan objek perjanjian. yang dimaksud syarat formil disini adalah meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual-beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dengan kata lain syarat objektifnya yaitu menyangkut tata cara pembuatan Akta Jual Beli oleh camat selaku PPAT Sementara.

Terdapat beberapa tahapan dalam peralihan hak atas tanah melalui jual-beli agar akta yang dibuat dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah yaitu: persiapan jual-beli, pembuatan akta dan pendaftaran akta ke kantor pertanahan.

a. persiapan pembuatan akta

- 1) melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual-beli hak atas tanah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat aslinya. Hal ini untuk menghindari terjadinya transaksi jual beli dengan menggunakan sertipikat palsu, sertipikat ganda ataupun sertipikat asli tapi palsu.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksakan telah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhi cap atau tulisan dengan kalimat “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan” jika ada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT ... (nama PPAT yang bersangkutan) telah meminta pengecekan sertifikat. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksakan tersebut ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:⁹

- a. apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “ sertifikat ini tidak diterbitkan oleh kantor pertanahan” kemudian diparaf.

⁹Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 373

- b. Apabila sertifikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan, akan tetapi data fisik dan/atau data yuridis yang tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) sesuai dengan data yang tercatat di kantor pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda.

Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di kantor pertanahan Kabupaten/Kota tersebut kemudian dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian dilakukan pada hari yang sama. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Untuk membuat akta jual beli hak atas tanah tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:¹⁰

- a. Jual beli hak atas tanah yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. Jual beli hak pakai atas tanah negara.

Namun perlu dicatat bahwa tidak semua transaksi mengenai jual-beli dibuatkan aktanya oleh PPAT. Dalam keadaan dan hal tertentu PPAT harus menolak membuat Akta Jual Beli hak atas tanah berdasarkan alasan-alasan yang telah ditentukan dalam pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Yaitu antara lain:

- a. penjual tidak menyerahkan sertipikat hak atas tanah tersebut atau jika sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan atau dengan perkataan lain sertipikat hak atas tanah diragukan keasliannya atau patut diduga sebagai sertipikat palsu;
- b. salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual-beli tanah tersebut, misalnya hak atas tanah yang hendak dijual bukan milik penjual, atau saksi

¹⁰ Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 374

- yang akan menandatangani akta tidak berhak dan tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual-beli;
- c. salah satu atau kedua belah pihak, terutama pihak penjual, bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum peralihan hak. Dimana surat kuasa mutlak telah dilarang berdasarkan PP ini untuk digunakan sebagai dasar dilakukannya jual-beli;
 - d. syarat adanya ijin untuk melakukan jual-beli tidak dipenuhi padahal terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah bersangkutan;
 - e. pembuatan akta jual-beli tidak boleh dilakukan jika objek jual-beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis, terutama jika sengketa tersebut telah masuk ke pengadilan sebagai akibat adanya gugatan dari pihak lain;
 - f. pembuatan akta jual-beli tanah tidak boleh dilakukan jika tidak dipenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut penulis, tahapan dalam persiapan pembuatan akta peralihan hak atas tanah ini berkaitan dengan sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata karena PPAT Sementara dalam hal ini harus dahulu memastikan apakah akta jual-beli dapat dibuat atau tidak.

b. Pembuatan dan Penandatanganan Akta

1) Menghadirkan para pihak

Setelah semua persyaratan dan ketentuan dalam persiapan pembuatan akta terpenuhi. Kemudian dilanjutkan dengan proses pembuatan dan penandatanganan akta jual-beli oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris sedangkan surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Terkait dengan akta Jual beli yang tengah dikaji oleh penulis, berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT Sementara, diketahui pihak penjual tidak pernah hadir dihadapan PPAT Sementara untuk melakukan jual beli terhadap sebidang tanah yang dimaksudkan dalam akta jual beli tersebut. Hanya saja tanda tangan dari penjual telah terbubuhi didalam akta jual beli nomor 03/2006 tersebut. Adapun pihak yang hadir dihadapan PPAT Sementara dalam hal ini camat di kecamatan Tamalatea hanyalah si penjual. Hal ini berarti telah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta yang mengakibatkan cacatnya suatu akta jual beli.

2) Kehadiran dua orang saksi atau lebih

Selain itu, pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, disamping ditandatangani oleh PPAT dan para pihak (penjual dan pembeli) juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saksi-saksi tersebut memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak ataupun kuasanya.

3) Adanya Saksi Persetujuan

Selain dua orang saksi, dalam akta jual beli tanah dikenal juga yang namanya saksi persetujuan. Dalam hal penjual telah menikah, maka harus ada persetujuan dari suami atau istri sebelum menandatangani akta jual beli. Dalam suatu perkawinan terjadi pencampuran harta bersama kekayaan antara suami dan istri. Begitupun dengan hak atas tanah karena hak atas tanah merupakan hak bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan dari pihak suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus, atau dengan cara suami atau istri turut bertanda tangan dalam akta jual beli sebagai saksi persetujuan.

Apabila suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan. Dengan meninggalnya istri atau suami dari penjual maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut wajib memberikan persetujuannya dalam akta jual beli sebagai ahli waris menggantikan suami atau istri penjual.

4) PPAT Membacakan Akta Jual Beli Dihadapan Para Pihak

Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya. Akta PPAT kemudian dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

c. Pendaftaran Pemindahan Hak

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Adapun dokumen-dokumen yang diserahkan adalah:¹¹

- (1) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;

¹¹ Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 374

- (2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
- (3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- (4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- (5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- (6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan;
- (7) Izin pemindahan hak bila diperlukan;
- (8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersebut terutang;
- (9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh) dalam hal pajak tersebut terutang.

Kantor pertanahan kabupaten/kota setempat wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan.

Hal-hal yang disebutkan diatas tentu saja harus sejalan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB yang merupakan prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Adapun AAUPB menurut pasal 10 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menentukan bahwa:

- (1) AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
 - b. kemanfaatan;
 - c. ketidakberpihakan;
 - d. kecermatan;
 - e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
 - f. keterbukaan;
 - g. kepentingan umum; dan
 - h. pelayanan yang baik.
- (2) Asas-asas umum lainnya di luar AUPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sepanjang dijadikan dasar penilaian hakim yang tertuang dalam putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

PPAT wajib menerapkan asas kecermatan dalam melaksanakan kewajibannya. Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat. Sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang wajib dilaksanakan, keharusan (sesuatu hal yang harus dilaksanakan) oleh seseorang. Berikut penulis akan memaparkan beberapa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam jual beli tanah yang kemudian menjadi hal yang esensial dipahami oleh camat sebagai PPAT sementara.

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Seseorang yang akan melakukan peralihan hak atas tanahnya, dalam hal ini jual beli tanah berhak:

1. Menjual tanah yang dimilikinya dengan syarat tanah tersebut tidak dalam sengketa ataupun dalam hak tanggungan;

Sebelum orang yang berhak dan berwenang untuk melakukan jual beli terhadap sebidang tanah, maka terlebih dahulu orang tersebut harus memastikan apakah objek tanah yang akan dijualnya tersebut tidak dalam sengketa atau dalam hak tanggungan. Hal ini juga menjadi sangat urgen untuk diketahui oleh camat selaku PPAT sementara, sehingga dapat memutuskan apakah akan melanjutkan atau membatalkan proses pembuatan Akta Jual Beli tanah. ketentuan ini sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 39 PP Nomor 24 tahun 1997 “pembuatan akta jual-beli tidak boleh dilakukan jika objek jual-beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis”. hal ini menyangkut tahapan pertama dalam membuat Akta Jual Beli yang harus dilakukan oleh seorang PPAT, yaitu tahapan pemeriksaan.

Terkait Akta Jual Beli yang tengah dikaji oleh penulis, diketahui bahwa sebidang tanah yang dijadikan objek dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 sedang dalam hak tanggungan di Bank BRI Kabupaten Jenepono sejak Tahun 1999 sampai saat ini.

2. Penjual berhak hadir dan bertanda tangan dihadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya;

Kehadiran Para pihak yaitu penjual dan pembeli menjadi faktor determinan keabsahan dan keautentikan suatu Akta Jual Beli. Hal ini dikarenakan dalam suatu perjanjian yang sah dibutuhkan kesepakatan dan kecakapan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata. begitupun didalam Pasal 38 PP Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan”. Syarat

subjektif dari suatu perjanjian akan sulit untuk dibuktikan ketika para pihak tidak hadir di hadapan PPAT sementara dalam hal ini camat. Menurut penulis, akan menjadi fatal ketika pihak penjual utamanya tidak hadir, karena pihak penjuallah yang berkompeten menunjukkan objek yang akan diperjualbelikan dan menyangkut haknya yang akan dialihkan.

Dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea yang dibuat oleh PPAT sementara Haji Daming diketahui bahwa para pihak tidak hadir dihadapannya sebagai PPAT sementara untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Lebih lanjut penjual mengatakan bahwa “saya tidak pernah menjual tanah saya sebagaimana tersebut dalam akta jual beli, saya juga tidak pernah hadir dihadapan camat untuk tanda tangan akta jual beli, bgaimana mungkin saya mau menjual tanah saya sedangkan sertifikatnya sedang saya jaminkan pada bank BRI Jeneponto sejak tahun 1999”.¹²

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT sementara Haji Daming diketahui bahwa tanda tangan tersebut sudah terubuhi terlebih dahulu oleh para pihak termasuk saksi-saksi yang namanya tercantum dalam Akta Jual Beli lalu kemudian diserahkan oleh penjual kepada PPAT sementara Haji Daming untuk ditandatangani tanpa menghadirkan para pihak. Hal ini dijamin oleh camat yang menjabat sebagai PPAT di kecamatan Tamalatea yang menggantikan PPAT Sementara Haji Daming “kalau dikampung itu kita lebih memakai sistem kepercayaan jadi tidak perlu menghadirkan para pihak cukup tanda tangannya saja”.¹³

¹²Yusrie Awal Palangkey (52 Tahun) pihak penjual dalam akta jual beli Nomor 03/2006, wawancara, Jeneponto 11 Februari 2015

¹³M Basir (52 Tahun) Kepala Kecamatan Tamalatea, wawancara, Jeneponto 13 Februari 2015

Hal ini menjadi menarik ketika kebiasaan tersebut tidak sesuai dengan aturan. Kebiasaan yang terjadi berulang-ulang dalam masyarakat yang masih memegang sistem kepercayaan kemudian menganggap itu adalah suatu kebenaran. Ketika suatu kebiasaan diperhadapkan dengan aturan-aturan mengenai prosedur jual beli tanah yang apabila terdapat kekeliruan didalamnya dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Padahal seharusnya redaksi kata dalam Akta Jual Beli nomor 03/2006 yang menyatakan bahwa “pada hari ini ... telah hadir dihadapan saya...” menjadi rujukan bagi PPAT sementara dalam hal ini camat.

Menurut penulis, hal ini terjadi karena fungsi pengawasan dan pembinaan oleh Badan Pertanahan Kabupaten setempat tidak berjalan maksimal, ditambah proses pendidikan mengenai pertanahan yang didapatkan oleh camat sebagai PPAT sementara sebelum dilantik sebagai PPAT sementara, dimana seharusnya dilaksanakan dalam kurun waktu tiga bulan hanya menjadi tiga hari.

3. Penjual berhak memberikan kuasa kepada kuasanya untuk menjual;

Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris sedangkan surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan. Hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006, penjual tidak hadir dihadapan PPAT sementara Haji Daming untuk melakukan akad jual beli namun juga tidak memberikan kuasa kepada siapa pun untuk mewakilinya. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya surat kuasa tertulis yang dilampirkan dalam Akta Jual Beli.

4. Penjual berhak menerima sejumlah uang sebagai hasil pembayaran objek tanah yang diperjual belikan;

Sudah menjadi keharusan bagi seseorang yang menjual dan mendapatkan imbalan atau harga atas apa yang dijualnya. Hal ini juga berlaku dalam jual beli tanah, seseorang yang menjual sebidang tanah harusnya mendapatkan sejumlah bayaran atas tanah yang dijualnya baik secara tunai ataupun cicil. Dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak penjual diketahui bahwa pihak penjual tidak pernah menerima uang hasil dari jual beli tanah sebgaimana yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli nomor 03/2006. Lebih lanjut penjual mengatakan bahwa “saya tidak pernah menerima uang atau benda apapun terkait pembayaran sebidang tanah seperti yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006”¹⁴

5. Penjual berhak dibacakan dan dijelaskan isi, maksud dan tujuan pembuatan akta oleh camat sebagai PPAT sementara;

Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya. Hal ini dimaksudkan agar isi, maksud dan tujuan dari Akta Jual Beli menjadi jelas dan terang sehingga dapat

¹⁴Yusrie Awal Palangkey (52 Tahun) pihak penjual dalam akta jual beli Nomor 03/2006, wawancara, Jeneponto 11 Februari 2015

dipahami oleh para pihak dan meminimalisir timbulnya kekeliruan dalam isi, maksud dan tujuan dalam akta tersebut. Terkait Akta Jual Beli Nomor 03 Tahun 2006 di Kecamatan Tamalatea PPAT sementara Haji Daming tidak membacakan isi Akta Jual Beli dihadapan para pihak dikarenakan tidak hadirnya para pihak dihadapan PPAT Sementara Haji Daming.

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT tidak membacakan isi akta jual beli dihadapan para pihak, namun PPAT hanya memberi keterangan mengenai fungsi dari akta jual beli. Sebagian PPAT menganggap tidak dibacakannya secara menyeluruh isi akta pasal demi pasal dikarenakan ada sebagian kliennya telah mengerti dan memahami tentang perbuatan hukum yang dilakukannya dalam akta jual beli tersebut, ada pula yang menganggap tidak harus dibacakan secara menyeluruh namun kepada para pihak hanya diberitahukan tentang hak, kewajiban dan akibat hukum dari masing masing pihak. Kewajiban PPAT membacakan isi akta diatur dalam Pasal 101 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”.

6. Penjual berhak menerima salinan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Camat sebagai PPAT sementara dan ditandatangani oleh para pihak;

Akta Jual Beli dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran

(balik nama). PPAT sementara dalam hal ini camat berkewajiban Memberikan salinan akta kepada penjual dan pembeli.

7. Penjual berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan terhadap sertipikat yang dijadikan alas hak ke kantor peertanahan kabupaten/kota setempat;

Pemeriksaan sertifikat di Kantor Pertanahan menjadi hal yang tidak kalah pentingnya dari syarat-syarat lain mengenai perjanjian dan keautentikan suatu Akta Jual Beli. Hal ini sangat mempengaruhi proses pembuatan Akta Jual Beli apakah dapat dilanjutkan ataukah dibatalkan. Cepat lambatnya suatu pengecekan sertifikat di kantor pertanahan sangat bergantung pada pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah bisa segera dilakukan. Namun apabila buku tanah belum dapat diketemukan, pemeriksaan atas kesesuaian sertipikat dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah belum bisa dilakukan.

Selain itu, tidak dilakukannya pemeriksaan kesesuaian sertifikat sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, dikarenakan proses pemeriksaan kesesuaian sertifikat dianggap memakan waktu, sementara pihak-pihak yang bersangkutan ingin cepat dilakukan proses penandatanganan akta jual belinya. Hal-hal yang mengakibatkan kekeliruan terhadap mekanisme pembuatan akta jual beli oleh camat khususnya di kecamatan tamalatea menurut hemat penulis dikarenakan asas kepercayaan yang masih melekat pada pribadi masing-masing masyarakat di kecamatan tamalatea yang tidak lagi melihat dari segi mekanisme atau prosedur pembuatan akta jual beli sebagaimana yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Menjadi suatu Kewajiban untuk memeriksa kesesuaian sertifitikat harus dilakukan oleh PPAT sebelum akta jual beli ditandatangani, hal ini sebagaimana ketentuan

dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa: “sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan PPAT berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap kesuaian sertipikat yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat”.

Hal ini menjadi menarik karena alas hak yang digunakan dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006 adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2006 Nomor 318.0, sedangkan tanah yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli nomor 03/2006 telah bersertifikat sejak tahun 1999. Hal ini dikarenakan PPAT sementara tidak menghadirkan ataupun berkomunikasi sebelumnya dengan pihak penjual yang mengetahui alas hak dari objek sebagaimana dimaksud dalam akta tersebut.

Sedangkan kewajiban dari pihak penjual adalah:

1. Penjual berkewajiban memberikan bukti kepemilikan hak atas tanahnya;

Sudah menjadi kewajiban bagi penjual dalam menyerahkan surat bukti hak atas tanah yang akan dijualnya baik itu berupa sertifikat, girik, rincik, petuk, letter c atau yang setidak-tidaknya dapat dijadikan sebagai alas hak dalam jual beli. Sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1482 KUHPdata bahwa “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya yang dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Terkait dengan Akta Jual Beli yang tengah dikaji oleh penulis, berdasarkan hasil wawancara dengan pihak penjual yang tersebut namanya dalam akta jual beli Nomor 03/2006 tidak menyertakan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah yang dimilikinya. Lebih

lanjut penjual mengatakan bahwa “saya tidak pernah menjual tanah saya sebagaimana tersebut dalam akta jual beli, saya juga tidak pernah hadir dihadapan camat untuk tanda tangan akta jual beli, bgaimana mungkin saya mau menjual tanah saya sedangkan sertifikatnya sedang saya jaminkan di bank BRI Jeneponto sejak tahun 1999”.¹⁵ Sedangkan sebagaimana yang kita tahu bahwa sertifikat yang dijadikan alas hak atau dasar untuk melakukan jual beli tidak boleh dalam objek sengketa ataupun dalam tanggungan.

2. Penjual haruslah orang yang sudah cukup umur (cakap menurut hukum)

Cukup umur dalam hal ini adalah mereka yang telah berusia 21 Tahun keatas atau yang telah menikah. Dalam hal orang yang telah menikah kemudian bercerai, hal itu tidak menghapuskan kecakapan untuk bertindak. Dalam melakukan jual beli tanah bukan hanya cukup umur yang menjadi tolak ukur dari kecakapan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum tapi juga seseorang harus berwenang melakukan jual beli tersebut.

3. Surat Persetujuan Suami/Istri;

Pihak penjual dalam akta PPAT harus disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta, yaitu Persetujuan isteri dalam melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama dengan suami, demikian juga sebaliknya apabila istri melakukan perbuatan untuk mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama harus atas persetujuan suami.

¹⁵Yusrie Awal Palangkey (52 Tahun) pihak penjual dalam akta jual beli Nomor 03/2006, wawancara, Jeneponto 11 Februari 2015

Berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan bahwa sejak saat dilangsungkan perkawinan tanpa ada perjanjian kawin, maka terjadilah harta bersama, dengan demikian antara suami dengan istri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah harus dengan persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 119 KUHPdata, yang berbunyi:

Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.

Jika suami/istri penjual meninggal, maka yang harus dibawa adalah Akte Kematian. Selain itu dikenal juga persetujuan ahli waris dalam hal tanah yang bersangkutan merupakan tanah warisan. Namun, berbeda dengan Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea oleh PPAT sementara haji Daming. Dimana yang bertanda tangan saksi persetujuan dalam Akta Jual Beli adalah bukan istri dari penjual melainkan orang yang tidak memiliki hubungan kekeluargaan dengan penjual.

4. Penjual berkewajiban memberikan sejumlah dokumen

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk;
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga;
 - c. Surat Nikah (jika telah menikah);
 - d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan;
 - e. Sertifikat hak milik atas tanah
5. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Terakhir dan lima tahun kebelakang

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang selanjutnya disebut SPPT diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). SPPT merupakan dokumen yang berisi besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dilunasi oleh Wajib Pajak pada waktu yang telah ditentukan. SPPT hanya menentukan bahwa atas objek pajak tersebut dibebankan hutang yang harus dibayarkan oleh subjeknya. SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan objek pajak. Oleh karenanya sering kita menemukan bahwa nama yang tercantum di sertifikat berbeda dengan nama yang tercantum dalam SPPT PBB.

Hal ini bisa terjadi karena pemilik tidak melakukan balik nama SPPT PBB setelah dilakukannya peralihan hak atau balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam pembayaran PBB yang perlu disesuaikan adalah Nomor Objek Pajak (NOP)-nya. SPPT PBB berfungsi untuk menentukan atas objek pajak tersebut dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh pemiliknya.

6. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh)

Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual ($PPh = NJOP / \text{Harga Jual} \times 5\%$) Pajak Pembeli (BPHTB) = $\{NJOP / \text{Harga Jual} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak}\} \times 5\%$ NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.

b. Hak Dan Kewajiban Pembeli

Adapun hak-hak pembeli dalam Akta Jual Beli dapat penulis paparkan sebagai berikut:

1. Pembeli berhak menerima sebidang tanah yang dimaksud dalam objek akta jual beli;

Sebagaimana yang telah dibahas sebelumnya dalam syarat materiil jual beli menurut urip susanto bahwa jika objek jual beli itu adalah tanah milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, baik pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial. seorang pembeli berhak menerima sebidang tanah yang telah dibelinya baik secara tunai maupun secara cicil.

2. Pembeli berhak dibacakan dan dijelaskan isi, maksud dan tujuan pembuatan akta oleh camat sebagai PPAT sementara;

Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya. Hal ini dimaksudkan agar isi, maksud dan tujuan dari Akta Jual Beli menjadi jelas dan terang sehingga dapat dipahami oleh para pihak dan meminimalisir timbulnya kekeliruan dalam isi, maksud dan tujuan dalam akta tersebut. Terkait Akta Jual Beli Nomor 03 Tahun 2006 di Kecamatan Tamalatea PPAT sementara Haji Daming tidak membacakan isi Akta Jual Beli dihadapan para pihak dikarenakan tidak hadirnya para pihak dihadapan PPAT Sementara Haji Daming.

3. Pembeli berhak hadir dan bertanda tangan dihadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya;

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dalam hak-hak pihak penjual, Kehadiran Para pihak yaitu penjual dan pembeli menjadi faktor determinan keabsahan dan keautentikan suatu Akta Jual Beli.

4. Pembeli berhak memberikan kuasa kepada kuasanya untuk membeli yang dibuktikan dengan surat kuasa yang dibuat dengan materai secukupnya;

Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5. Pembeli berhak menerima salinan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Camat sebagai PPAT sementara dan ditandatangani oleh para pihak;

Seperti halnya penjual, pembeli juga berhak menerima salinan dari Akta Jual Beli yang kemudian dijadikan dasar peralihan hak atas tanah dan memberikan kepastian hak atas tanah miliknya.

6. Pembeli berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan terhadap sertifikat yang dijadikan alas hak ke kantor peertanahan kabupaten/kota setempat.

Seorang pembeli berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan atau pemeriksaan terhadap sertifikat yang dijadikan alas hak dalam Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Hal ini dimaksudkan agar pembeli bisa lebih teliti dalam membeli sebidang tanah.

Adapun Kewajiban pembeli adalah:

1. Membuat Surat Pernyataan

Sebelum dijualnkan akta jual beli hak atas tanah calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa:

- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan tersebut menjadi objek *land reform*.
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

2. Membayar pajak

pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual (PPh = NJOP/Harga Jual x 5 % Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak} x 5 % NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.

3. Dokumen yang harus diserahkan pembeli adalah:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk;

- b. Fotokopi Kartu Keluarga;
 - c. Surat Nikah (jika telah menikah);
4. Membayarkan sejumlah harga penjualan kepada penjual mengenai sebidang tanah yang harga dan objeknya telah disepakati sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli.

Pembeli diwajibkan membayar sejumlah harga penjualan yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli terkait objek tanah yang diperjual-belikan dalam akta jual beli baik secara tunai maupun secara angsuran. Pembeli sebaiknya memberikan langsung kepada pihak penjual ataupun melalui kuasanya yang sah agar jual beli tanah yang dimaksudkan terang dan jelas mengenai harganya.

Dalam hal akta jual beli nomor 03/2006 di kecamatan Tamalatea diketahui bahwa pihak pembeli tidak langsung memberikan uang sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli kepada pihak penjual melainkan melalui seorang lelaki bernama Sudirman Sijaya yang bertindak tidak atas surat kuasa menerima dari pihak penjual. Hal ini dapat dilihat dalam kwitansi pembayaran tanah yang dilakukan secara berangsur sebanyak tiga kali, yaitu pada tanggal 8 September 2002 sebanyak Rp. 5.000.000 (*Lima Juta Rupiah*), 10 September 2006 sebanyak Rp. 5.000.000 (*Lima Juta Rupiah*) dan 19 September 2006 sebanyak Rp.10.000.000. (*Sepuluh Juta Rupiah*) Hal yang aneh menurut penulis juga terjadi pada nilai pembayaran dalam Akta Jual Beli dimana jika dikalkulasi harga pada kwitansi berjumlah Rp. 20.000.000 (*Dua Puluh Juta Rupiah*,) Sedangkan harga pembayaran tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli hanya berjumlah Rp. 15.000.000 (*Lima Belas Juta Rupiah*). Lebih lanjut penjual menyatakan bahwa “saya tidak pernah menerima uang sedikit pun dari lelaki Sudirman Sijaya terkait jual beli tanah seperti yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2006”

Agar lebih memudahkan pembaca dalam memahami hak dan kewajiban para pihak, khususnya terkait Akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea. Berikut penulis deskripsikan dalam bentuk tabulasi

Hak Penjual dan Pembeli

Responden	Bentuk Hak Penjual dan Pembeli						
	1	2	3	4	5	6	7
penjual	-	-	-	✓	-	-	-
pembeli	✓	-	-	✓	✓	-	

Keterangan:

1. Penjual dan Pembeli hadir dan bertandatangan dihadapan PPAT
2. Penjual dan pembeli dibacakan isi, maksud dan tujuan Akta Jual Beli oleh PPAT
3. Penjual dan Pembeli memberikan kuasa untuk menjual ataupun membeli
4. Penjual dan Pembeli berhak menerima salinan Akta Jual Beli
5. Penjual menerima sejumlah uang dan pembeli mendapatkan sebidang tanah objek dari jual beli
6. Penjual dan Pembeli berhak meminta pengecekan sertifikat oleh PPAT di kantor pertanahan
7. Penjual menjual tanah yang tidak dalam sengketa ataupun dalam agunan

Kewajiban Penjual dan Pembeli

Responden	Bentuk Kewajiban Penjual dan Pembeli					
	1	2	3	4	5	6

penjual	-	✓	-	-	-	-
pembeli	-	-	-	-		

Keterangan:

- Kewajiban Penjual

1. Penjual menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanahnya;
2. Penjual merupakan orang yang cakap dan berwenang melakukan jual beli;
3. Adanya persetujuan untuk menjual dari pihak yang terkait dalam hal ini istri penjual;
4. Penjual memberikan sejumlah dokumen kepada PPAT;
5. Penjual memberikan bukti pembayaran PBB;
6. Penjual Membayar Pajak Penghasilan (PPh).

- Kewajiban Pembeli

1. Membuat Surat Pernyataan
2. Membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
3. Memberikan sejumlah Dokumen kepada PPAT
4. Membayarkan sejumlah uang kepada Pembeli

B. Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah melakukan kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Pengadilan. Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung pada kerugian yang akan diderita kliennya. kesalahan dan kelalaian

yang dilakukan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT mengakibatkan PPAT tersebut harus bertanggungjawab atas apa yang telah diperbuat.

1. Tanggung Jawab Jabatan

Berdasarkan ketentuan hukum, pejabat hanya menjalankan fungsi dan wewenang, pejabat tidak memiliki wewenang karena yang memiliki dan dilekati wewenang adalah jabatan. berdasarkan Hukum Tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Wewenang dan jabatan berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian pejabat. Oleh karena kewenangan itu melekat pada jabatan, sementara tanggungjawab dalam bidang publik itu terkait dengan kewenangan, maka beban tanggung jawab itu pada dasarnya juga melekat pada jabatan.

Tanggungjawab jabatan ini berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Baik wakil maupun yang diwakili adalah pelaku, namun tidak berarti bahwa keduanya mempunyai tanggung jawab. Berkenaan dengan perbuatan hukum, jawabannya jelas. Perbuatan hukum adalah pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili. Wakil tidak menyatakan kehendaknya sendiri, karena itu meletakkan tanggung jawab kepadanya tidak pada tempatnya. Akan Tetapi, Meskipun kewenangan itu melekat pada jabatan yang membawa konsekuensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawabnya dibebankan kepada pribadi (in persoon) pejabat.

Sementara itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur secara spesifik tentang perbuatan yang dilakukan oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dikenakan sanksi. Pasal 62 PP 24 Tahun 1997 hanya menentukan bahwa:

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan ketentuan tersebut.

Begitu pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 10 Ayat (2) menentukan bahwa:

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam peraturan di atas, tidak dijelaskan lebih lanjut perbuatan-perbuatan apa saja yang termasuk pelanggaran berat. Pengaturan yang serupa juga tercantum dalam Pasal 28 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, karena:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Melanggar kode etik profesi.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut memberikan pengaturan lebih lanjut tentang perbuatan apa yang termasuk ke dalam

kategori pelanggaran berat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 28 Ayat (4) yang menentukan :

Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional

Jika dikaitkan dengan kasus akta Jual Beli Nomor 03/2006 di Kecamatan Tamalatea, maka apa yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara Haji Daming tersebut termasuk kedalam pelanggaran berat huruf (d) dan (h). Pada huruf (i) dan (j), Untuk keempat pelanggaran itu, ia dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian secara tidak hormat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Tanggung Jawab Pribadi

Mengenai batasan seorang PPAT maupun PPAT sementara masih dalam perdebatan. Terkait batasan PPAT sementara dalam PP Nomor 37 tahun 1998 pasal 27 ayat (2) yang menentukan bahwa “PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara menyerahkan protokol kepada PPAT sementara yang menggantikannya”. Dari ketentuan pasal tersebut tersirat bahwa meskipun camat tidak menjabat lagi sebagai PPAT sementara pertanggung jawaban yang ditanggung tidak mengenal batas waktu. Apabila akta yang dibuat oleh camat digugat di pengadilan sedangkan camat tersebut tidak dalam wilayah kewenangannya lagi, maka hakim harus mempercayai bahwa akta tersebut dibuat berdasarkan dengan apa yang sesungguhnya. Oleh karena pada dasarnya camat harus membuat akta berdasarkan apa yang dikehendaki oleh para pihak, kecuali apabila camat sebagai PPAT melakukan maladministrasi, maka tanggung jawabnya beralih menjadi tanggung jawab pribadi.

Tanggung jawab pribadi berkaitan dengan maladministrasi dalam penggunaan wewenang maupun *public service*. Seorang pejabat yang melaksanakan tugas dan kewenangan jabatan atau membuat kebijakan akan dibebani tanggung jawab pribadi jika ia melakukan tindakan maladministrasi. Seseorang bertanggung jawab secara pribadi terhadap pihak ketiga bilamana ia telah bertindak secara moril sangat tercela atau dengan itikad buruk atau dengan sangat ceroboh, yakni melakukan tindakan mal administrasi.

Maladministrasi berasal dari bahasa Latin *malum* (jahat, buruk, jelek) dan *administrare* (to manage, mengurus, atau melayani), Maladministrasi berarti pelayanan atau pengurusan yang buruk atau jelek. Berdasarkan pasal 1 angka (3) UU No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, yang dimaksud Maladministrasi adalah “Perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan

wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh penyelenggara Negara dan pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immaterial bagi masyarakat dan orang perseorangan”.

Dalam panduan investigasi untuk Ombudsman Republik, disebutkan dua puluh macam maladministrasi, yakni penundaan atas pelayanan (berlarut-larut), tidak menangani, melalaikan kewajiban, persekongkolan, kolusi dan nepotisme, bertindak tidak adil, nyata-nyata berpihak, pemalsuan, pelanggaran undang-undang, perbuatan melawan hukum, diluar kompetensi, tidak kompeten, intervensi, penyimpangan prosedur, bertindak sewenang-wenang, penyalahgunaan wewenang, bertindak tidak layak/tidak patut, permintaan imbalan uang/korupsi, penguasaan tanpa hak, dan penggelapan barang bukti.

Secara ringkas dapat dikatakan bahwa setiap penyelenggaraan urusan pemerintahan yang didalamnya ada unsur maladministrasi dan merugikan warga Negara, tanggung jawab dan tanggung gugatnya dibebankan kepada pribadi orang yang melakukan tindakan maladministrasi tersebut. Diatas telah disebutkan bahwa UU No 5 Tahun 1986 tentang PTUN dan peraturan pelaksanaannya menganut teori tanggung jawab jabatan, namun dalam perkembangannya, khususnya setelah perubahan UU PTUN No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No 5 Tahun 1986, dianut pula tanggung jawab pribadi. Berdasarkan Pasal 116 ayat (4) UU No 9 Tahun 2004 disebutkan bahwa, “Dalam hal tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif”, dan dalam ayat (5) disebutkan bahwa “Pejabat yang tidak melaksanakan putusan Pengadilan sebagaimana

dimaksud pada ayat (4) diumumkan pada media massa cetak setempat oleh Panitia sejak tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3)”.

Dalam penjelasannya tidak disebutkan apakah ketentuan Pasal 116 ayat (4) dan (5) ini merupakan tanggung jawab jabatan atau pribadi, namun jika dicermati dari latar belakang dan semangat perubahan undang-undang ini tampak bahwa ketentuan pasal ini dimaksudkan sebagai tanggung jawab pribadi. Dengan demikian, UU PTUN saat ini menganut tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi. Adapun kapan tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi itu diterapkan, tergantung pada dalam hal apa dan bagaimana perbuatan atau tindakan aparat pemerintah itu dilakukan.

Seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwa salah satu tugas dan tanggung jawab camat selaku pelaksana tugas pemerintahan di tingkat kecamatan, camat juga berperan sebagai PPAT Sementara dalam rangka membantu melindungi dan memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat di kecamatannya. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah khususnya akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT sementara tentunya harus selaras dengan apa yang diamanatkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia, baik itu Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah.

Perlu dicatat bahwa camat diangkat menjadi PPAT sementara hanya apabila formasi PPAT dalam suatu daerah belum mencukupi. Ini berarti dalam daerah tersebut camat dipercaya untuk membantu masyarakat di wilayah kecamatannya untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya. Sehingga camat harus mengerti apa-apa saja yang perlu diperiksa maupun dipersiapkan dalam membuat suatu akta jual beli. Oleh karena apabila salah satu syarat diabaikan, maka dapat mengakibatkan cacatnya suatu akta yang

dibuat oleh camat selaku PPAT sementara. Kesalahan maupun kelalaian camat dalam membuat akta akan mengakibatkan terdegradasinya akta tersebut sebagai alat pembuktian yang kuat dikemudian hari.

Kesalahan maupun kelalaian yang dilakukan oleh camat selaku PPAT sementara dalam membuat suatu akta peralihan hak atas tanah yang cacat hukum dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata mengenai sahnya suatu perjanjian. Syarat adanya suatu kesepakatan dan kecakapan dalam membuat suatu perjanjian merupakan syarat subjektif yang apabila dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan. Dengan kata lain, para pihak yang terkait dengan akta tersebut dapat mengajukan permintaan pembatalan akta dihadapan camat selaku PPAT sementara apabila dalam pembuatan akta tidak ada kesepakatan antara para pihak maupun para pihak tidak cakap dalam melakukan perjanjian jual beli. Sebaliknya suatu akta dapat dikatakan batal demi hukum apabila dalam pembuatannya tidak memenuhi syarat objektif dari sahnya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang sah.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka camat dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila akta peralihan hak atas tanah dalam hal ini akta jual beli yang dibuatnya cacat hukum yang dapat mengakibatkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Berdasarkan teori tanggung jawab yang telah dipaparkan oleh penulis dalam tinjauan teoritis dalam penulisan ini. Tanggung jawab seorang camat sebagai PPAT sementara berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah tanggung jawab pribadi atau *fautes de personalles*, sehingga seorang camat selaku PPAT sementara harus menanggung tanggung gugat dari perbuatan melawan hukumnya tersebut.

Jika dilihat dari konsep perbuatan melawan hukum, seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara tanggung gugat dari kesalahan ataupun kelalaian yang mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, bentuk pertanggungjawabannya adalah dengan menerima sanksi perdata. Bentuk dari sanksi perdata ini adalah dengan penggantian biaya, bunga dan ganti rugi. Camat selaku PPAT sementara bertanggung jawab apabila dapat dibuktikan bahwa akta yang dibuatnya cacat hukum baik itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dalam hal ini akta jual beli sangat bergantung pada kemampuan seorang PPAT dalam memahami nilai-nilai dan akibat-akibat yang akan ditimbulkan dari pembuatan akta tersebut. Camat diangkat menjadi PPAT sementara karena pejabatnya bukan karena jabatannya. Jadi apabila camat tersebut melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan baik dengan sengaja maupun karena lalai dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terkait dengan akta tersebut, maka berdasarkan tanggung jawab *fautes de personnelles* dan berdasarkan tanggung jawab pribadi ditanggung oleh camat tersebut secara pribadi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, diperoleh kesimpulan terkait analisis yuridis terhadap penerbitan akta jual beli di Kecamatan Tamalatea (studi kasus Akta Jual Beli Nomor: 03/2006). Adapun kesimpulannya dapat penulis paparkan sebagai berikut:

1. PPAT Sementara dalam hal ini camat di Kecamatan Tamalatea memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta jual beli yang didasarkan pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, masih erdapat banyak kekeliruan yang dilakukan oleh camat dalam membuat suatu Akta Jual Beli yang mengakibatkan akta yang dibuatnya cacat karena syarat materil dan formil yang tidak terpenuhi. Mulai dari tahap persiapan pembuatan akta, pembuatan dan penandatanganan akta hingga pendaftaran akta peralihan hak atas tanah.
2. Tanggung jawab camat apabila akta yang dibuatnya mengakibatkan kebatalan baik itu dapat dibatalkan maupun batal demi hukum, Camat dapat dimintakan pertanggung jawaban pribadi (*Fautes De Personalles*)

B. Implikasi Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan implikasi yang mencakup pada implikasi praktis dimana penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi

terkait implementasi penegakan peraturan perundang-undangan terkait peralihan hak atas tanah khususnya penerbitan akta jual beli yang dilakukan oleh camat selaku PPAT Sementara.

Implikasi Praktis

- a. Memberikan rekomendasi bagi camat selaku PPAT sementara di Kabupaten Jeneponto khususnya di Kecamatan Tamalatea untuk lebih memperhatikan, memahami dan mengamalkan tata cara peralihan hak atas tanah serta syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diatur secara eksplisit dan implisit dalam peraturan perundang-undangan dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah.
- b. Memberikan rekomendasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto untuk lebih meningkatkan implementasi fungsi pembinaan dan pengawasannya (*controlling*) terhadap camat selaku PPAT sementara di Kabupaten Jeneponto.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *meneropong khazanah Notaris & PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Amiruddin dan Zaenal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Asshiddiqie Jimliy dan Ali Safaat. *teori hans kelsen tentang hukum*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republic Indonesia, 2006.
- Burrows, Sir Roland. *Phipson on the law of Evidence*, Ninth Edition. London: Sweet and Maxwell Limited, 1952. dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata*.
- Daryanto S.s, *Kamus Bahasa Indonesia*. Surabaya: Appolo Lestari, 1997.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi II*. Jakarta: Balai Pustaka, 1995.
- Fuadi, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra aditya bakti, 2010.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003. dikutip dalam Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* Jakarta: Kencana, 2011.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan :1996.
- Mulyadi, Kartini dan gunawan widjaja, *perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta:Rajawali Pers, 2010.
- Patton, George Whitecross. *a text book jurisprudence*. oxford: at the clarendon press, 1953. dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: *asas-asas hukum pembuktian perdata*. Jakarta: Kecana 2012.
- Pungus, sonny. “Teori Pertanggungjawaban”. *Blog Sonny Pungus*. <http://sonnytobelo.blogspot.com/2010/12/pertanggungjawaban.html>. (17 februari 2015).
- Pemerintah Kabupaten Jeneponto, “geografi jeneponto” *official website pemerintah kabupaten jeneponto*, <http://www.jenepontokab.go.id/geografi.html> (2 Maret 2015).
- Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pebdafran tanah*.
- Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Adminitrasi Pemerintahan*.
- Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria*
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*
- Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman republik Indonesia*.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.*

Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*

Salim HS. *pengantar hukum perdata tertulis*. Jakarta:Sinar Grafika, 2013.

Susanto, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. jakarta:kencana, 2011.



RIWAYAT HIDUP



Prihatini Hudahanin lahir di Jeneponto 6 Maret 1994, merupakan anak kedua dari tiga bersaudara. Putri dari pasangan Yusrie awal Palangkey dan Samsiah ini memulai pendidikannya di TK Bhayangkara pada tahun 1999 dan menamatkan pendidikan dasarnya di SDN Bontosunggu Kota No. 48 Kabupaten Jeneponto pada tahun 2005. Gadis yang akrab disapa iin ini melanjutkan sekolah menengah pertamanya di Pesantren Tarbiyah Takalar pada tahun 2006 dan menamatkan Sekolah Menengah Atasnya pada tahun 2011. Penulis kemudian melanjutkan pendidikannya di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar Jurusan Ilmu Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata.

Selain aktif dibidang akademik, penulis juga aktif dalam beberapa organisasi dan kegiatan kampus baik internal maupun eksternal. Diantaranya, penulis pernah menjadi ketua HMJ Ilmu Hukum periode 2013-2014, Sekertaris Umum BEM Fak. Syariah & Hukum periode 2014-2015, Anggota UKM Tapak Suci, Racana Almaida, Himpunan Mahasiswa Islam (HMI), Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI), Ikatan Penggiat Peradilan Semu (IPPS) dan Himpunan Pelajar Mahasiswa Turatea (HPMT).

Gadis 21 tahun yang memiliki hobi berenang, berpetualang dan membaca ini memiliki beberapa prestasi yang diantaranya, Juara I Debat IT Kab. Takalar Tahun 2009, delegasi Kwarda Sul-sel pada International Scout Peace Camp di cibubur sebagai pemuda pelopor perdamaian dunia pada tahun 2013, Delegasi UIN Alauddin Makassar pada Konferensi Mahasiswa Fakultas Syariah se Indonesia di UIN Syarif Hidayatullah Ciputat 2014. Penulis meyakini bahwa ***“belajar itu tanpa batas, karena setiap orang adalah guru dan setiap tempat adalah sekolah”***